

De Binck, voormalig complex van de Sdu en gebouwd in 2004, stond al jaren leeg. De bijzondere samenwerking tussen Kraaijvanger Architects als oorspronkelijke architect en Local als gewaagd ontwikkelaar met kennis van de plek heeft tot een zeer succesvolle transformatie geleid van het kantoorgebouw tot 72 appartementen. Het hergebruik van het gebouw en van de achterliggende hal past naadloos in de ambitie van architect en ontwikkelaar.

In een duurzame woonbuurt in Den Haag is op Binck Eiland een voormalig werkgebouw van negen verdiepingen getransformeerd van kantoren naar appartementen. De naastgelegen werkloos is op C2C wijze ontmanteld, vervoerd en elders opnieuw opgebouwd tot museum.

Locatie

Binckhorstlaan, Den Haag

Ontwerp

2016-2017

Oplevering

april 2019

BVO

8.918 m²

Opdrachtgever

Local, VORM, BPD

Projectontwikkelaar

Local

Team Kraaijvanger Architects - Local:

Hans Goverde (k), Phlip Boswinkel (L),
Joke Stolk (K), Wouter Loomans (<L),
Bart van der Werf (K), Arnout van Kessel (L).
Overig team: Ioana Ailincăi, Jeroen Ekama,
Hashmat Fagirzada, Jan Oscar de Klerk,
Quirijn Petersen, Sjoerd Poelman,
Jaco van Son.



transformatie van werk- naar
woongebouw De Binck
Den Haag

Omschrijving architectuur

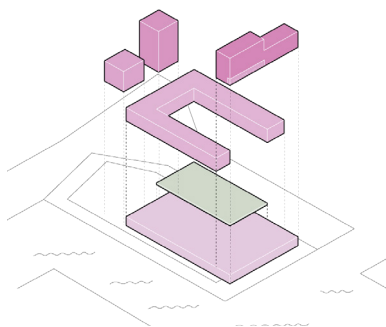
De architectuur van het bestaande ontwerp uit 2004 en de transformatie laat zien dat herontwikkeling zorgvuldigheid verlangt, maar ook tot nieuwe uitstalling kan leiden. De toevoeging van de duikplank met zijn eigen materialisatie past naadloos in het oude ontwerp, daar waar balkons van de woningen juist meer in lijn met de materialisatie van het oorspronkelijke ontwerp zijn gekozen, en zo aansluiten op de bestaande structuren. De hoge ramen van het oorspronkelijke ontwerp bieden samen met de keuze van het in het zicht brengen van de constructie heel veel daglicht in het gebouw, waardoor prettige en gezonde woningen ontstaan. De kwaliteit van het oorspronkelijke ontwerp heeft tot zeer hoogwaardige woningen geleid:

- * Flexibiliteit in gevel en in vloeren
- * Toepassing van het Cascobouw CD20 systeem
- * Hoge ramen
- * De technische ruimte op de negende verdieping achter echte gevel
- * Toevoegingen zoals de duikplank, dakterrassen en de negende verdieping

Omschrijving ontwikkeling

Local belde Kraaijvanger Architects vanwege de oorspronkelijke architectuur. Juist doordat architect Hans Goverde zelf het gebouw in eerste aanleg had ontworpen konden wij samen de goede toevoegingen (duikplank) doen. De conceptsessies waarin de duikplank ontstond (Hans Goverde – Joke Stolk – Wouter Loomans – Philip Boswinkel) is echt bijzonder geweest en volgens Local recht in de roos van wat de doelgroep van hen vraagt.

De afwijkende oplossingen die Kraaijvanger Architects en Local hebben bedacht voor De Binck hebben in het voor-
traject niet bij iedereen tot begrip geleid. Belegger Amvest
wilde slechts de appartementen afnemen onder de speciale
lagen. Het vertrouwen in de vraag van individuele gebrui-
kers heeft ons er toe gebracht om het gebouw daarom in
delen te verkopen: de eerste vijf lagen zijn eigendom van
Amvest en de bovenste vier zijn in losse verkoop aan parti-
culieren verkocht. Deze keuze van ontwikkeling maakte het
mogelijk om juist de bijzondere woningen te realiseren op
de hogere verdiepingen. Het zijn woningen die achteraf als
favoriet gelden onder de gebruikers, met een eigen karak-
ter dat past bij de stoere uitstraling van de Binckhorst. De
kennis over de Binckhorst van Local en de interviews met
potentiële gebruikers in het allereerste begin gaven ons de
zekerheid om deze gewaagde stap te nemen.



Transformatie van bedrijventerrein tot duurzame woonwijk Binck eiland

De Binck, voormalig complex van de Sdu en gebouwd in 2004, stond al jaren leeg. De bijzondere samenwerking tussen Kraaijvanger Architects als oorspronkelijke architect en Local als gewaagd ontwikkelaar met kennis van de plek heeft tot een zeer succesvolle transformatie geleid van het kantoorgebouw tot 72 appartementen. Het hergebruik van het gebouw en van de achterliggende hal past naadloos in de ambitie van architect en ontwikkelaar.

Toelichting

De kennis van het bestaande gebouw van Kraaijvanger en de hoge kwaliteit van het oorspronkelijke ontwerp hebben het mogelijk gemaakt om woningen te realiseren van een kwaliteit die je nu zelden ziet. Hoge vloeren, extreem veel daglicht en zeer bijzondere, afwijkende woonconcepten zoals herenhuizen op de 8ste- en 9de verdieping en penthouses uitkragend over het water op de zesde. Als eerste opgeleverde complex in de Binckhorst is het project dan ook een echte gebiedsaanjager: kwaliteit op een plek waar je het niet direct zou verwachten. Het project tilt het gebied naar een hoger platform en laat zien dat goede architectuur en goed ontwikkelaarschap de stad mooi en leefbaar houdt.

Het gebouw is direct na oplevering in april 2019 geheel in gebruik genomen door zeer tevreden gebruikers, en niet voor niets onderscheiden met de Vastgoedjournaalprijs "Beste toekomstige woningbouwproject"

Doelstelling

Local heeft als hoofddoelstelling om de stad leefbaar te maken en te houden. Een van de belangrijkste onderdelen hiervan is dat het collectieve geheugen van de gebruikers van de stad gekoesterd moet worden. Bestaande gebouwen zijn een onderdeel van dat geheugen en verdienen het in de eerste plaats om goed benut te worden.

Kraaijvanger heeft een track record van meer dan 40 jaar en heeft al vele malen een bestaand ontwerp van het bureau mogen transformeren. Deze ervaring bracht de samenwerking tussen Local en Kraaijvanger in een stroomversnelling: het benutten van de bestaande structuren voor gewijzigde wensen van gebruikers past naadloos op onze wederzijdse ambitie.

Aanpak samenwerking

De gemeenschappelijke ambitie en ervaring met transformaties bracht ons snel bij elkaar. Vanaf het eerste begin zijn wij dan ook zeer effectief te werk gegaan. Op de volgende punten komt dit het beste tot uiting:

1. Het idee om de bestaande hal niet te slopen maar elders een nieuwe plek te geven was binnen twee weken tot werkelijkheid gebracht: de 10.000m² hal is gedemonteerd en wacht nu op zijn wederopbouw in Barneveld.
2. Maar ook de manier waarop het bestaande kantoorgebouw getransformeerd kon worden naar woningen was echt een gezamenlijke inspanning. Kraaijvanger heeft er in het oorspronkelijke ontwerp voor gezorgd dat de hoofd-draagconstructie is uitgevoerd in een nieuw systeem: Cascobouw CD20. Deze bijzondere toepassing bracht met zich mee dat er veel vrije hoogte op de verdiepingen is en dat de cannelures van het systeem in het zicht een gave uitstraling geven. Local's kennis van de lokale markt en de vraag van de toekomstige bewoners naar pure, rauwe uitstraling die past bij de Binckhorst bracht ons snel tot het besluit om de woningen juist uit te voeren met de cannelures in het zicht, en de geluids- en installatievoorzieningen niet in een verlaagd plafond maar juist in de vloer van bovenliggende woningen uit te voeren.
3. Het bestaande ontwerp van het gebouw bood mogelijkheden op het dak van de vijfde verdieping. De toevoeging van de 'Duikplank' is letterlijk binnen de ontwerp-teamvergadering ontstaan. Kraaijvanger Architects en Local hebben samen deze toevoeging aan het bijzondere gebouw geschetst, waarna Kraaijvanger het ontwerp met zijn eigen materialisatie heeft laten passen in het bestaande gebouw.
4. De technieklaag in het gebouw is niet voorzien van liften maar destijds wel zo ontworpen dat de verdieping van buitenaf de uitstraling heeft van een volwaardige laag. De herenhuizen die wij gerealiseerd hebben op de bovenste twee lagen maken hier optimaal gebruik van: zonder de lift te hoeven vervangen kon de technieklaag ingezet worden als extra woonlaag met grote patio's voor de herenhuizen op de achtste en negende verdieping. Ook hier weer is de combinatie van de kennis van het ontwerp en van de vraag uit de markt de sleutel tot succes.

Wonen in de nieuwe hotspot van Den Haag

Transformeer een kantoorpand tot een hoogwaardig woongebouw zodanig dat het als pionier bijdraagt aan de ontwikkeling van kansrijke vestigingsmilieus en het intensiveren van de stad. Voormalig bedrijventerrein de Binckhorst te Den Haag is één van de sleutelprojecten van de vier grote steden (G4). De G4 is onderdeel van het Grotestedenbeleid dat als doel heeft het wonen, werken en leven in de grote steden te verbeteren door de stad te blijven intensiveren, vernieuwen en te transformeren.

Kraaijvanger heeft in opdracht van Local, VORM en BPD de opdracht gekregen om de voormalige huisvesting van de Staatsdrukkerij (Sdu) te transformeren. Het oorspronkelijk door Hans Goverde ontworpen kantoorgebouw met productiehallen is door inventief ontwerp getransformeerd tot een woongebouw met een variatie in grootte en type woningen.

Met de realisatie van "de Binck" is het eerste omvangrijke wooncomplex op de Binckhorst gereed gekomen. De Binck levert een belangrijke bijdrage aan een impuls voor deze gebiedstransformatie. Dit gebeurt in de vorm van diversiteit, functiemenging, levendigheid en sociale interactie in dit rauwe en avontuurlijke gebied. In deze nieuwe 'hotspot' gaan de pioniers van de toekomst wonen.

Van drukkerij naar markant en hip woongebouw

Het industriële schiereiland met daarop de voormalige Staatsdrukkerij Sdu wordt veranderd naar een woonbestemming. De ligging aan het water maakt het een prachtige plek om te wonen met stedelijke voorzieningen binnen handbereik. Het wordt een aantrekkelijke woonwijk midden in de stad door woningen te mengen met stedelijke functies zoals een uitspanning waar je wat kunt drinken, groene speelplekken en publieke kades waar je kunt flaneren.

De oude drukkerijhallen zijn ontmanteld om plaats te maken voor nieuwe woningen rondom een groene binnentuin. Hieronder verscholen ligt de parkeergarage. De woningen worden op de bestaande dikke vloer van de hallen gebouwd. Het hergebruik van de vloer als fundering voor de woningen voorkomt onnodige sloop

en het bespaart kostbare grondstoffen. Circulariteit is een hoofdthema in het creëren van deze woonbuurt. Een thema dat aansluit bij markante gebouwen zoals de nabij gelegen Caballero fabriek: een 'hotspot' met bedrijfjes en horeca.

Het stoere kantoorgebouw De Binck is de blikvanger van de wijk. Letterlijk een hoofdentree en landmark aan het water. Door de plint van het gebouw van publieke functies te voorzien ontstaat een soort generator die levendigheid en comfort als energie levert. Met bovenop het gebouw een spectaculaire uitkragende witte uitkijkpost als een nieuw architectonisch statement. Hier bevindt zich "de Binck".

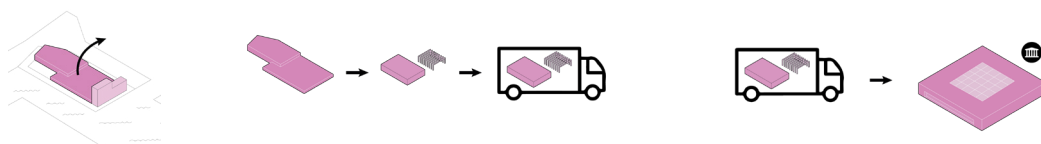
Het industriële karakter liefdevol omarmen

Hoe kun je een stoer industrieel complex transformeren naar een woongebouw met kwaliteit, karakter en comfort? Wat dacht je van wonen met meer dan drie meter hoge plafonds met betonnen canelures, een riante entreehal alsof je thuiskomt in een vijf sterren hotel of royale industriële hangbalkons met panoramisch uitzicht?

Door simpelweg gebruik te maken van deze mogelijkheden die nieuwbouw projecten vaak niet bieden creëer je een unieke sfeer.

Met onze kennis van het bestaande gebouw en onze architectonische expertise hebben we zeer diverse woning typologieën ontworpen die recht doen aan het industriële karakter. Denk aan lofts met vides en een skylight gekoppeld aan een dakterras. Penthouses "hangen" boven de haven met een formidabel uitzicht. We ontwierpen slimme duurzame woningen die voldoen aan milieuklasse A. We maken gebruik van bestaande materialen en ruimten die zo goed zijn, dat je het in nieuwe vorm niet beter kan maken.

Ondertussen zijn de voormalige naastgelegen drukhallen ontmanteld en weer opnieuw opgebouwd op de Veluwe om een tweede leven te krijgen. De nieuwe functie voor het hallencomplex is een transportmuseum. Circulariteit avant la Lettre!



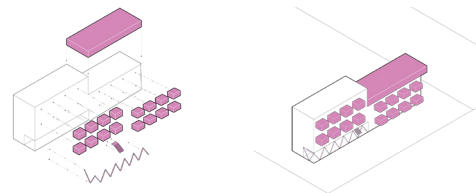
De Binck is onderscheiden met de prijs voor "Beste toekomstige woningbouwproject in Den Haag"

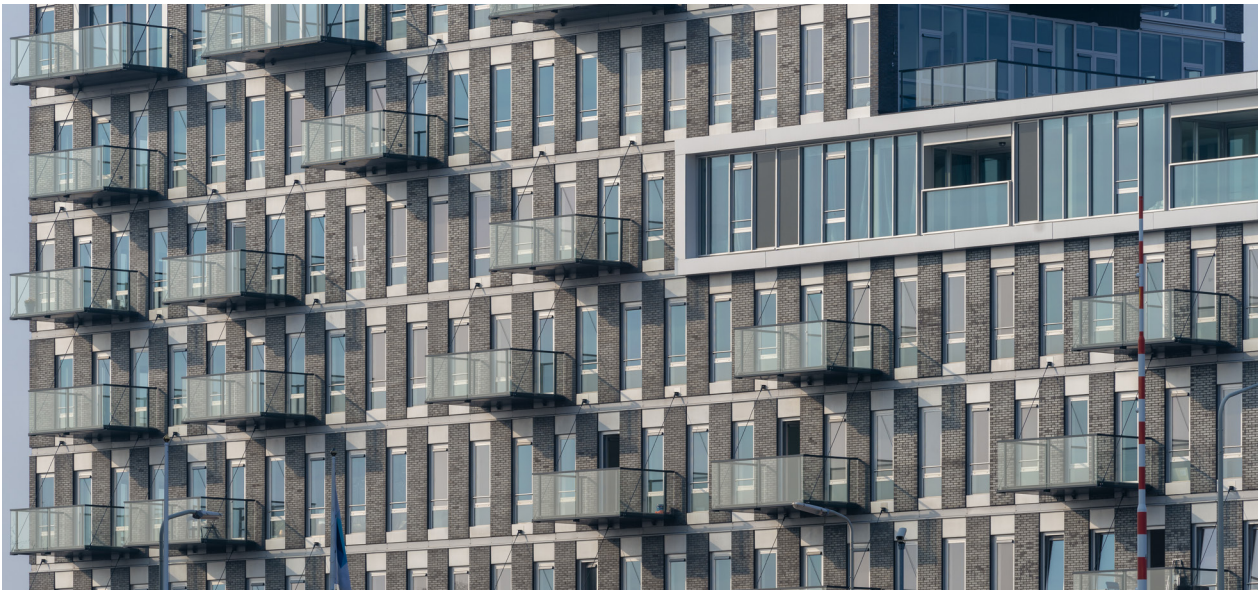
Betekenis De Binck

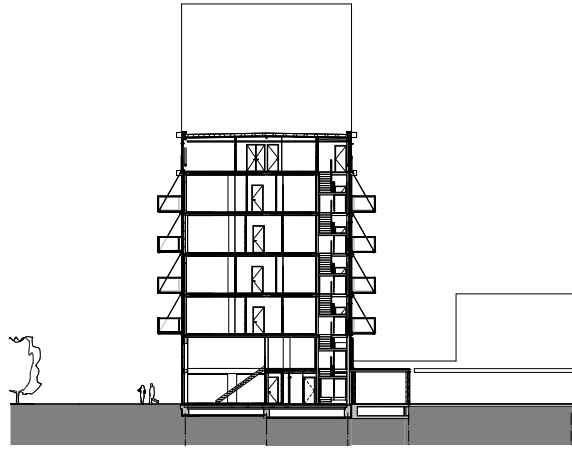
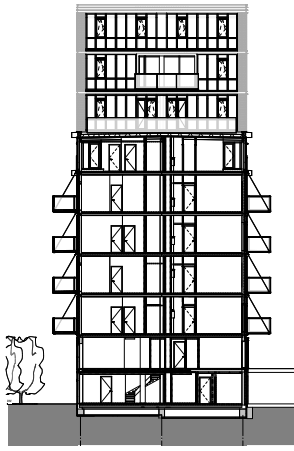
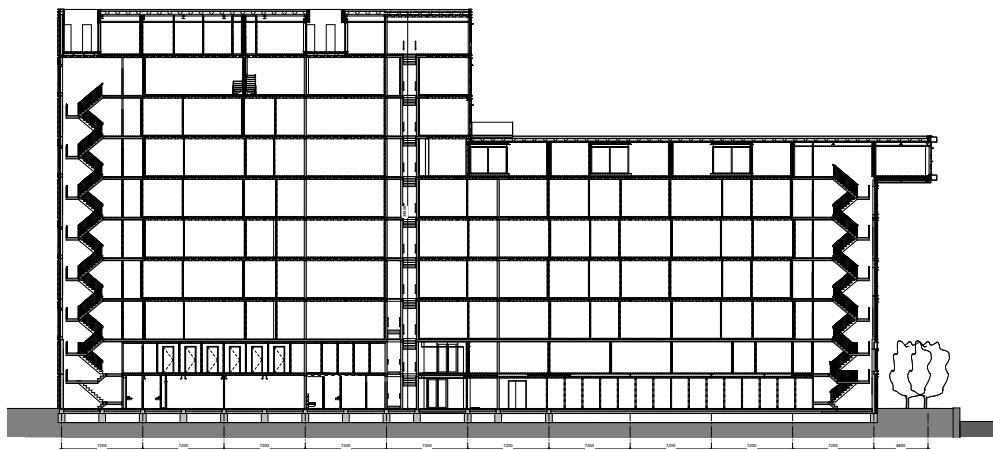
Gebouw als duurzame pionier en landmark

De Binck is het eerste grote woningbouwproject dat gerealiseerd is in het kader van de transformatie van sleutelproject de Binckhort. Hiermee is het gebouw een gebiedsaanjager waarin pioniers wonen.

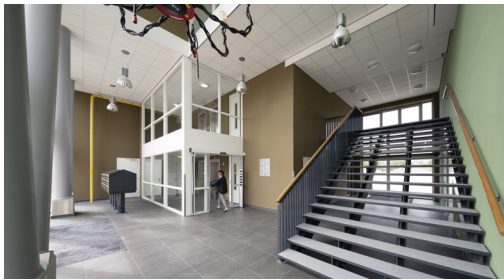
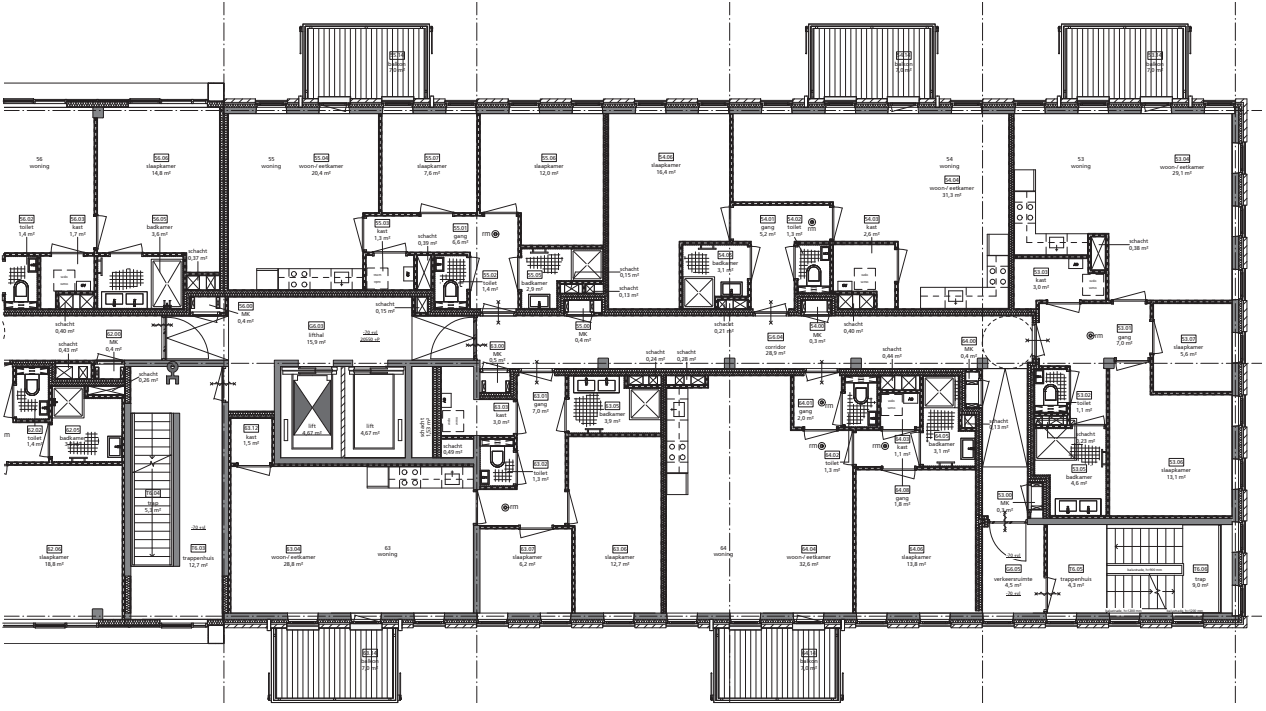
De belangstelling voor woningen is groot. Alle woningen zijn verkocht. Hiermee bewijst het gebouw zijn waarde; een gerealiseerde woonkwaliteit in een voormalig industrieel pand waar veel interesse voor is. De realisatie van De Binck staat model voor een wijze waarop bestaande gebouwen een nieuw leven kunnen krijgen door programma en vormgeving te combineren met een visie op duurzaamheid en die aansluit op maatschappelijke en economische ambities. Geen afval produceren maar waarde creëren uit bestaande materialen en structuren die kwaliteit in zich hebben. Hiermee levert Kraaijvanger een bijdrage aan een circulaire economie.













Kraaijvanger Architects
Kruisplein 476
3012 CC Rotterdam

contactpersoon: Ronald Schlundt Bodien
ronalschlundtbodien@kraaijvanger.nl
+31 6 461817261