

park hoog oostduin



cepezed



royaal wonen in park hoog oostduin

In de afgelopen periode hebben de bewoners van het luxe Park Hoog Oostduin in Den Haag hun appartementen betrokken. Zij vertoeven nu rustig in het groen, maar toch ook midden in de stad. 'Living in the park, enjoying the city', staat er dan ook op de toegangspas van hun privéparkeergarage.

modernistische kolos

Het door architectenbureau cepezed ontworpen project is een transformatie van het voormalige Shell-kantoor aan de Oostduinlaan 75, dat lang deel was van de Shell-campus in de statige wijk Benoordenhout. Het ensemble uit 1968 is oorspronkelijk ontworpen door H.E. Oud, zoon van de bekende modernistische architect J.J.P. Oud. Het belangrijkste deel bestond uit een aanzienlijke hoogbouwschijf, op veel plekken in de stad al van veraf zichtbaar. Direct haaks daarop stond een tweede, kleiner en lager bouwdeel. Het kantoor werd gebouwd aan de rand van het landgoed Oostduin-Arendsdorp, waarvan het bij realisatie een ruim stuk groen wegnam. Het had een grote ondergrondse parkeer- en atoomkelder met daarbovenop een parkeerplein dat de omgeving nog steniger maakte.

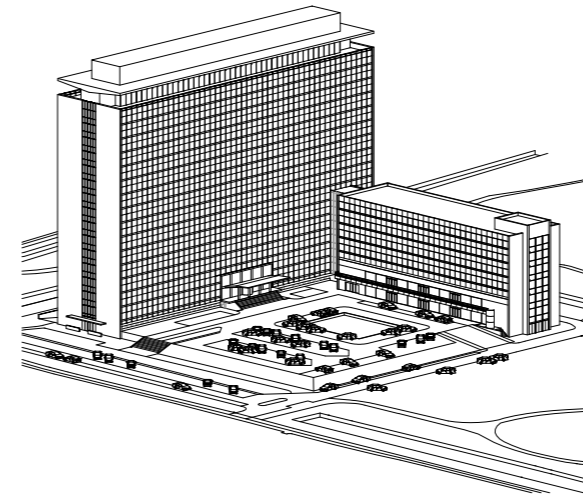
maximale kwaliteit

De transformatie is geheel gericht geweest op duurzaamheid en maximale kwaliteit. Het zowel esthetisch, functioneel als bouwfysisch sterk verouderde complex moest een omvorming ondergaan tot hoogwaardige woonomgeving. Met gerieflijke appartementen in het hoge segment en ingebed in een totaalbeleving met een aangename stedenbouwkundige inpassing. Ook belangrijk waren veel comfort en voorzieningen voor de bewoners, zoals de uiteenlopende diensten van The James Company in de entreehal van het vernieuwde complex.

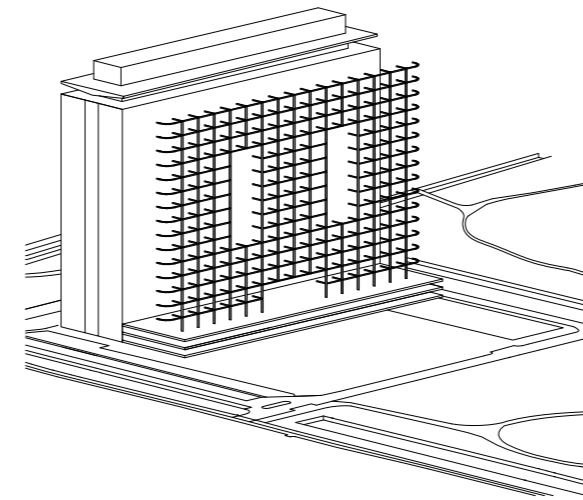
De bestaande situatie vormde voor dit doel een stevige uitdaging, maar had ook zeker kwaliteiten, zoals de ligging in het groen, weidse uitzichten en een fijnmazige constructiestructuur van de hoogbouw. cepezed werd als architect verkozen vanwege zijn ervaring met complexe transformaties en een plan dat met een minimum aan zeer gerichte ingrepen een maximum aan oplossingen en mogelijkheden bood. In het ontwerp is zoveel mogelijk doorgedacht op en gebruik gemaakt van bestaande karakteristieken en kwaliteiten. De bestaande laagbouw was voor woningen echter ongeschikt. Deze is gesloopt en vervangen door nieuwbouw.

hoge duin

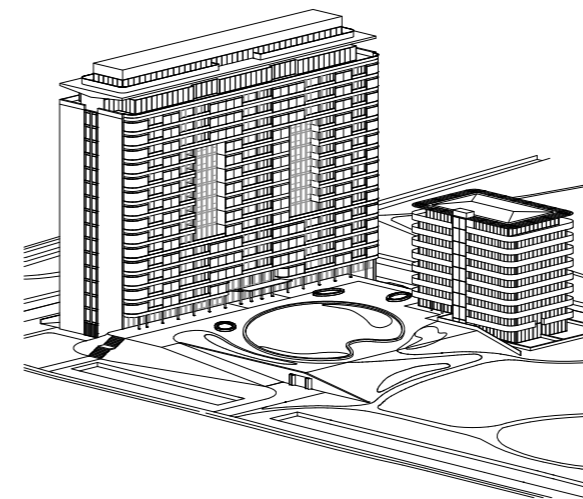
De hoogbouw heet in het vernieuwde complex Hoge Duin. Met een constructieve stramienmaat van 1,80 m bestond het gebouw uit kantoorstroken langs de gevels, een kernstrook met trappen, liften en schachten in het hart en daarlangs aan weerszijden gangen naar de kantoren. De woningen hebben dan ook geen doorzontypologie, maar zijn net als eerst de kantoren langs de gevels georiënteerd. Ze ontvangen hierdoor veel daglicht en hebben een panorama-uitzicht over het stadscentrum aan de ene kant van het gebouw en over zee aan de andere kant. Net als de grote vrije hoogte van de appartementen draagt dit bij aan een enorme ruimtelijke beleving.



bestaande situatie



toevoeging rek-constructie



nieuwe situatie met toegevoegde nieuwbouw

lichtgewicht uitbreiding

De bestaande kantoorstroken waren echter niet diep genoeg voor de woningen. Bovendien moesten de appartementen grote, royale buitenruimten krijgen. Aan de zee kant is daarom de voormalige gang bij de woningen getrokken, terwijl hier binnen de bestaande gebouwcontour loggia's zijn uitgespaard. Aan de stadskant heeft het gebouw een drie meter diepe uitbreiding gekregen met daarin balkons en extra woonruimte. Deze uitbreiding bestaat uit een stalen 'rek' met staalplaatbetonvloeren. Het rek is relatief lichtgewicht en draagt af op de bestaande bouw en de bestaande kelderbak, zodat het zonder aanvullende fundering gerealiseerd kon worden. De ontsluiting van alle appartementen vindt plaats via de voormalige gang aan de stadskant. Voor een fijne, open en ruimtelijke beleving zijn in de ontsluitingszone vides gemaakt.

beeld met allure

De koppen van het gebouw bevatten oorspronkelijk vluchttrappen. Deze zijn verplaatst naar voormalige schachten, waardoor het mogelijk was ook bijzondere hoekwoningen te realiseren met een nog weidser uitzicht dan de andere appartementen. De kalkstenen kopgevels van het gebouw zijn behouden. De langsgevels zijn geheel vernieuwd naar huidige bouw fysische maatstaven. Met hoge stroken glas en stroken wit emalit respecteren zij het modernistische karakter van de bestaande bouw, maar geven tegelijk het beeld van een woongebouw met allure. Twee grote sparingen in het uitbreidingsrek aan de stadskant zijn onderdeel van een gevarieerd en intrigerend aanzicht.

flexibele indeling

In totaal zijn in Hoge Duin ruim 180 koop- en huurappartementen gerealiseerd variërend van 70 tot 200 m². Een aantal daarvan bestaat uit short-stay appartementen. Ook is er een aantal hotelappartementen voor gasten van de bewoners. In de voormalige installatieruimten op het dak zijn bovendien nog acht royale penthouses met afmetingen tussen de 165 en 300 m² gerealiseerd. De constructieve stramienmaat van 1,80 m heeft gemaakt dat de woningafmetingen en -indelingen tot ver in de ontwerpfase nog aanpasbaar waren op vragen vanuit de markt. Nu na realisatie biedt het grid ook nog veel mogelijkheden tot veranderingen.

lage duin

De nieuwe laagbouw van het complex heet Lage Duin en is gebouwd op de fundering van de gesloopte laagbouw. Het bestaande langwerpige volume stond direct haaks op de hoogbouw, maar de compactere, vierkante nieuwbouw is daarvan op enige afstand gebouwd. Zo bestaat er meer ruimte tussen de beide bouwdelen en heeft het complex als geheel meer doorzicht naar en relatie met het omliggende groen. De nieuwbouw bestaat uit acht lagen en bevat in totaal 30 woningen. Drie woningen onderin zijn dubbellaags en de woningen helemaal bovenin zijn penthouses. De laagbouw geeft nog meer dan de hoogbouw het gevoel van 'wonen in het park'; de woningen zijn rondom voorzien van schuifpuien



interieur dubbellaagse woning in Lage Duin

en balkons en de onderste woningen hebben zelfs een tuin. De gangzones in de laagbouw doorsnijden het hele bouwvolume en hebben transparante gevels. De gangen ontvangen zo veel daglicht en bewoners hebben altijd zicht op buiten. Ondanks het beperkte aantal woningen heeft het gebouw twee liften. Zo zijn er kortere wachttijden en blijft er bij onderhoud of storing altijd een lift beschikbaar. In vormentaal en materialisatie is de laagbouw familie van de hoogbouw.

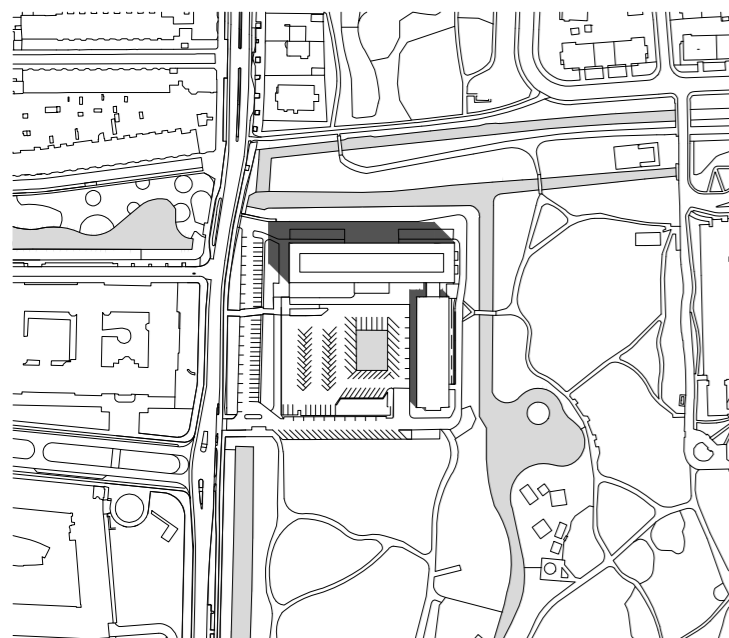
park en parkeren

Om de kwaliteit van wonen nog verder te optimaliseren is veel aandacht besteed aan het voorterrein, dat voorheen een grote steenvlakte met auto's was. Bovenop de bestaande parkeerkelder is een extra parkeerlaag gerealiseerd en daarbovenop weer een landschappelijke inrichting die de ervaring van wonen in het groen helemaal compleet maakt. Om deze ervaring nog te versterken, zijn ook de voormalige parkeerplekken langs de straat vervallen. Op de plek daarvan is de waterpartij doorgetrokken die rond heel de rest van Oostduin-Arendsdorp loopt. De woningen staan zo dus in alle opzichten helemaal in het park. De garage biedt in de nieuwe situatie plek aan meer dan 250 auto's. Langs de straatwand heeft de garage een gevelafwerking van cortenstaal.

duurzaamheid

Bij het project is veel aandacht besteed aan duurzaamheid. Mede vanwege het hergebruik van veel materialen werd het bij de introductie van het Rijksbrede programma circulaire economie door de overheid gebruikt als voorbeeldproject. Van het bestaande complex zijn natuurlijk het hoogbouwcasco en de garage hergebruikt. Maar ook de travertin wandafwerkingen in de bestaande entree zijn behouden, terwijl de imposante sculpturale betonluifel boven de entree helemaal is opgenomen in de nieuwe vormgeving. Een bijzondere vermelding verdient het hergebruik van het tegeltableau door kunstenaar Karel Appel. Dit sierde eerst de voormalige laagbouw van het complex en is nu aan de zee kant opgenomen in de gevel van Hoge Duin.

In samenwerking met ingenieursbureau Repurpose is er daarnaast voor gezorgd dat veel materialen vrijgekomen bij de ontmanteling van de bestaande bouw zijn hergebruikt in andere projecten. Zo hebben grote hoeveelheden deuren, deurdrangers, wandlampen, kantoormeubilair en vloerbedekking hun weg naar andere projecten gevonden en zijn ook de oude koelinstallaties en keukenvoorzieningen elders hergebruikt. Van de sloopmaterialen is minimaal 80% hergebruikt. De nieuwe appartementen zelf hebben overal vloerkoeling en verwarming, zijn bijvoorbeeld uitgevoerd met zonwerend glas en voorzien van warmteterugwinunits.



oude situatie



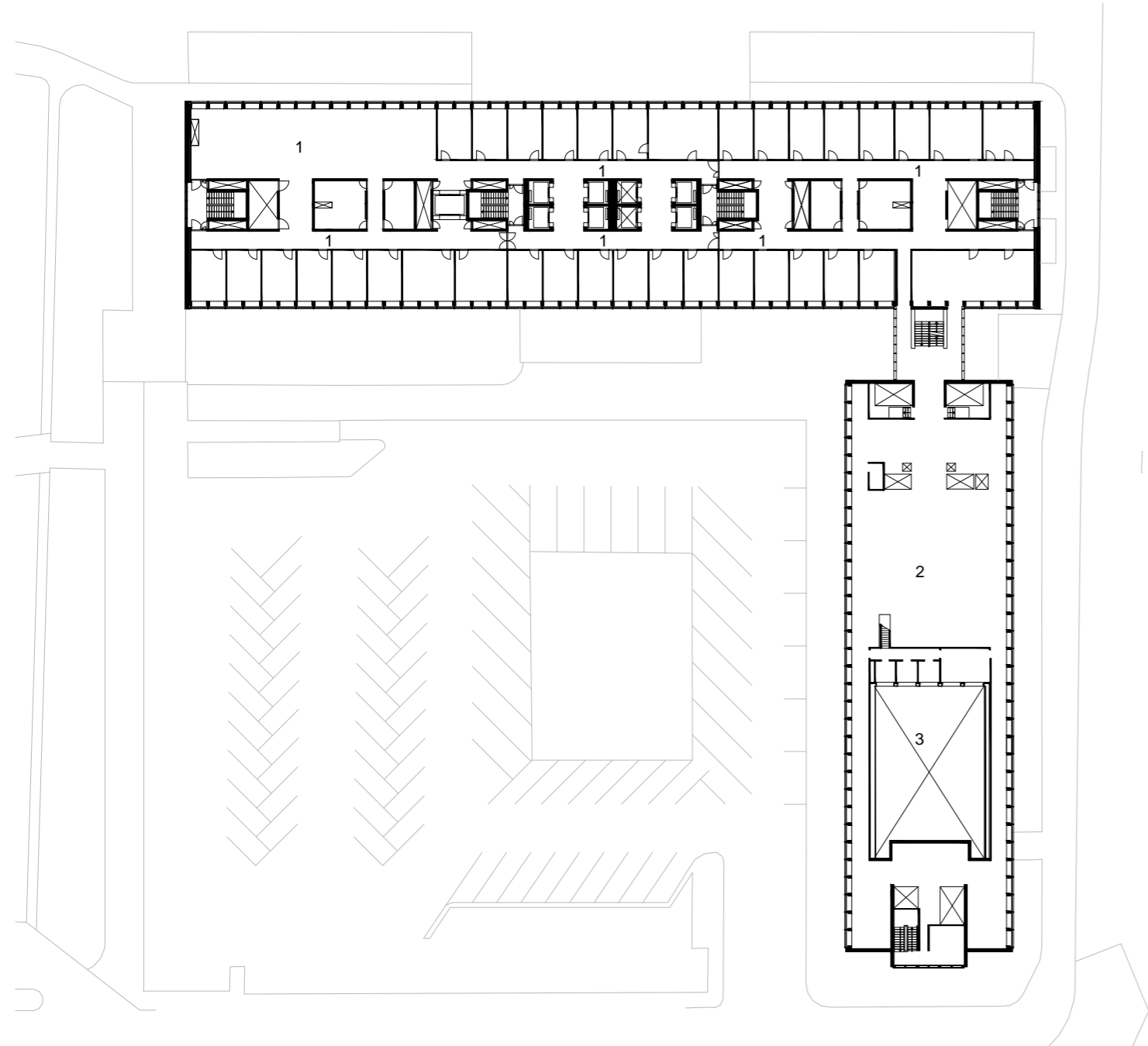
nieuwe situatie



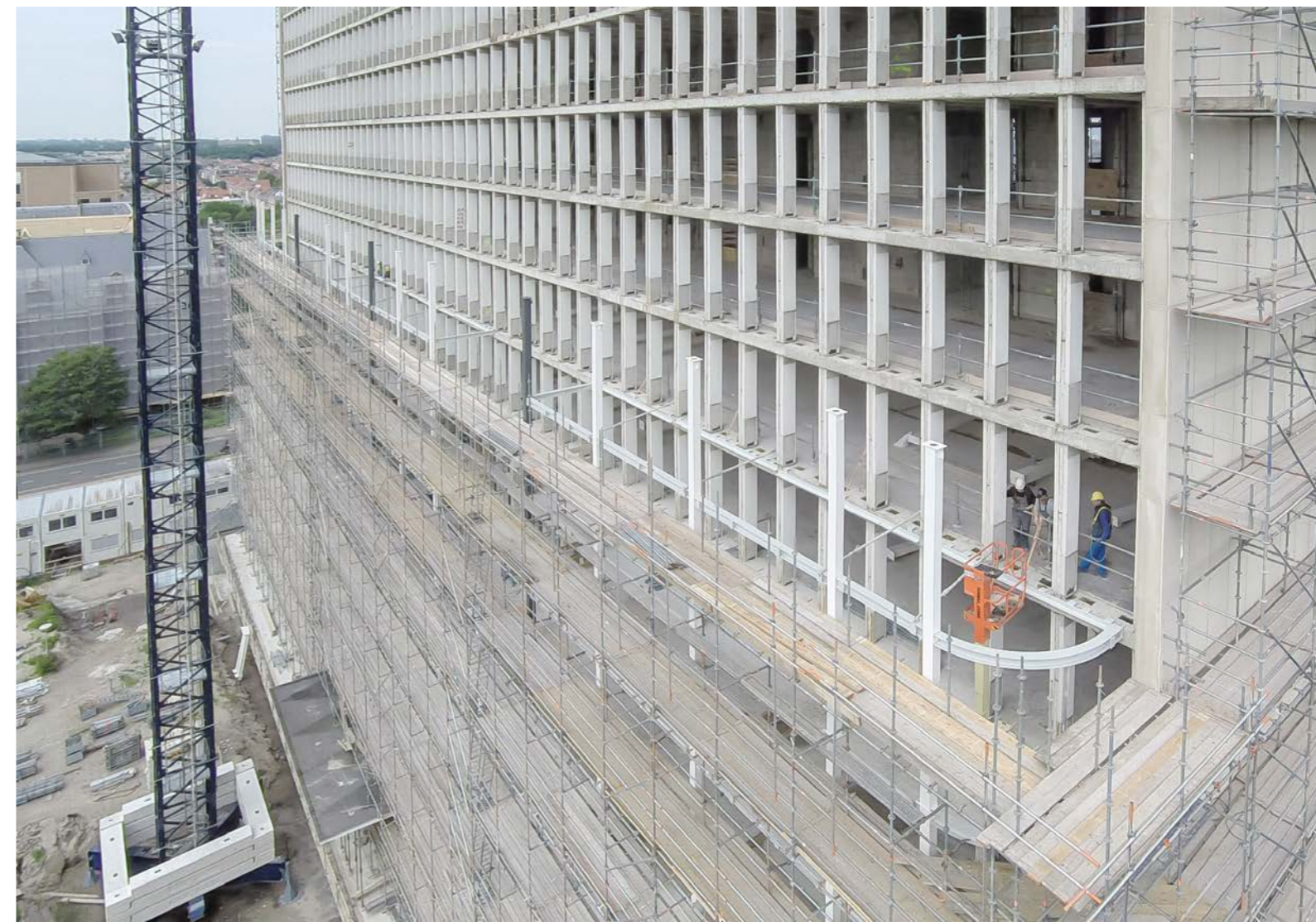
cepezed

1:600
zesde verdieping oude situatie

- 1. kantoorruimte
- 2. airconditioningruimte
- 3. auditorium



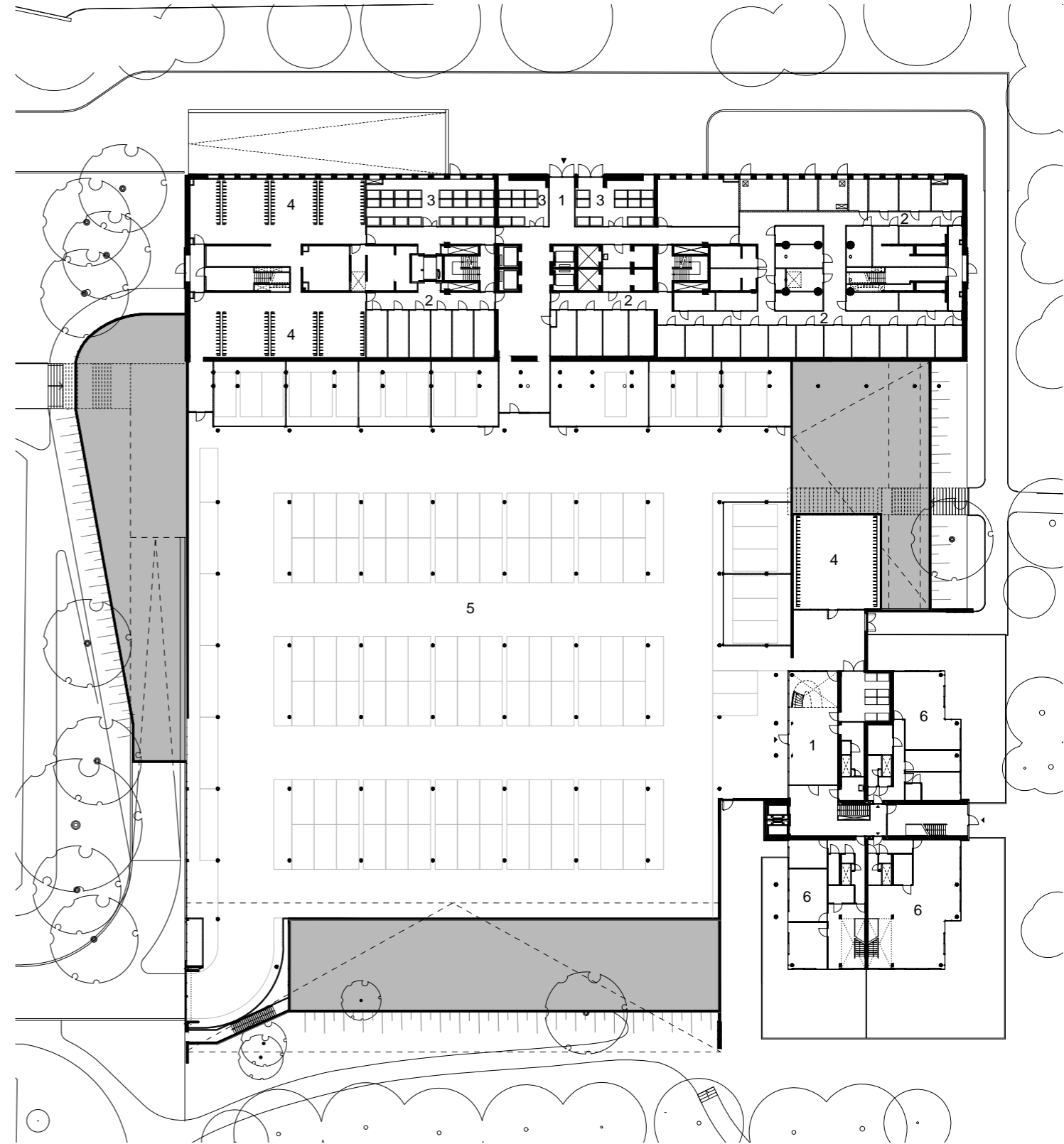
oude situatie



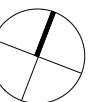
plattegronden

1:600
souterrain nieuwe situatie

- 1. entree
- 2. bergingen
- 3. containerruimte
- 4. fietsenstalling
- 5. parkeergarage
- 6. appartementen



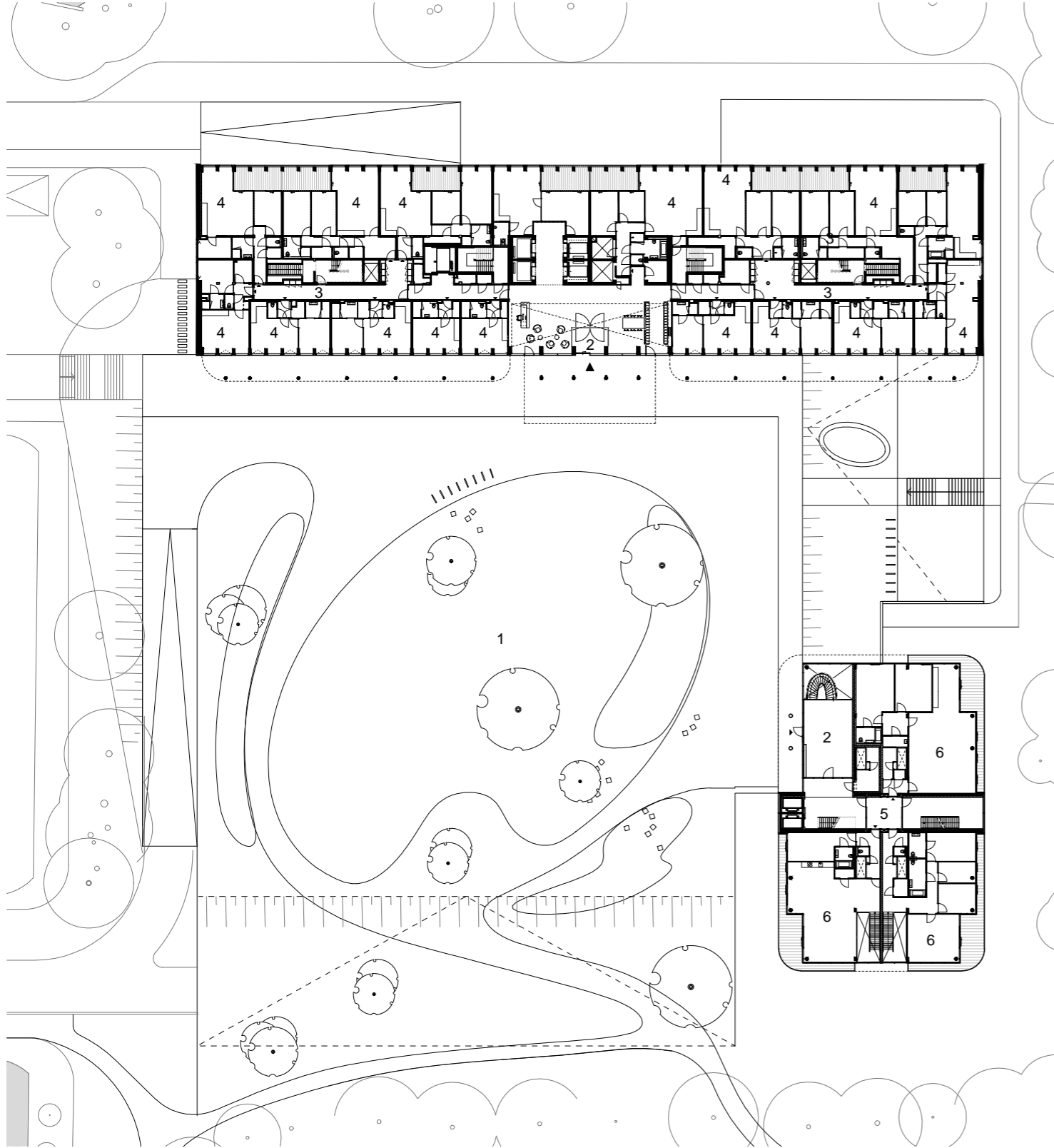
0m 10m 20m



plattegronden

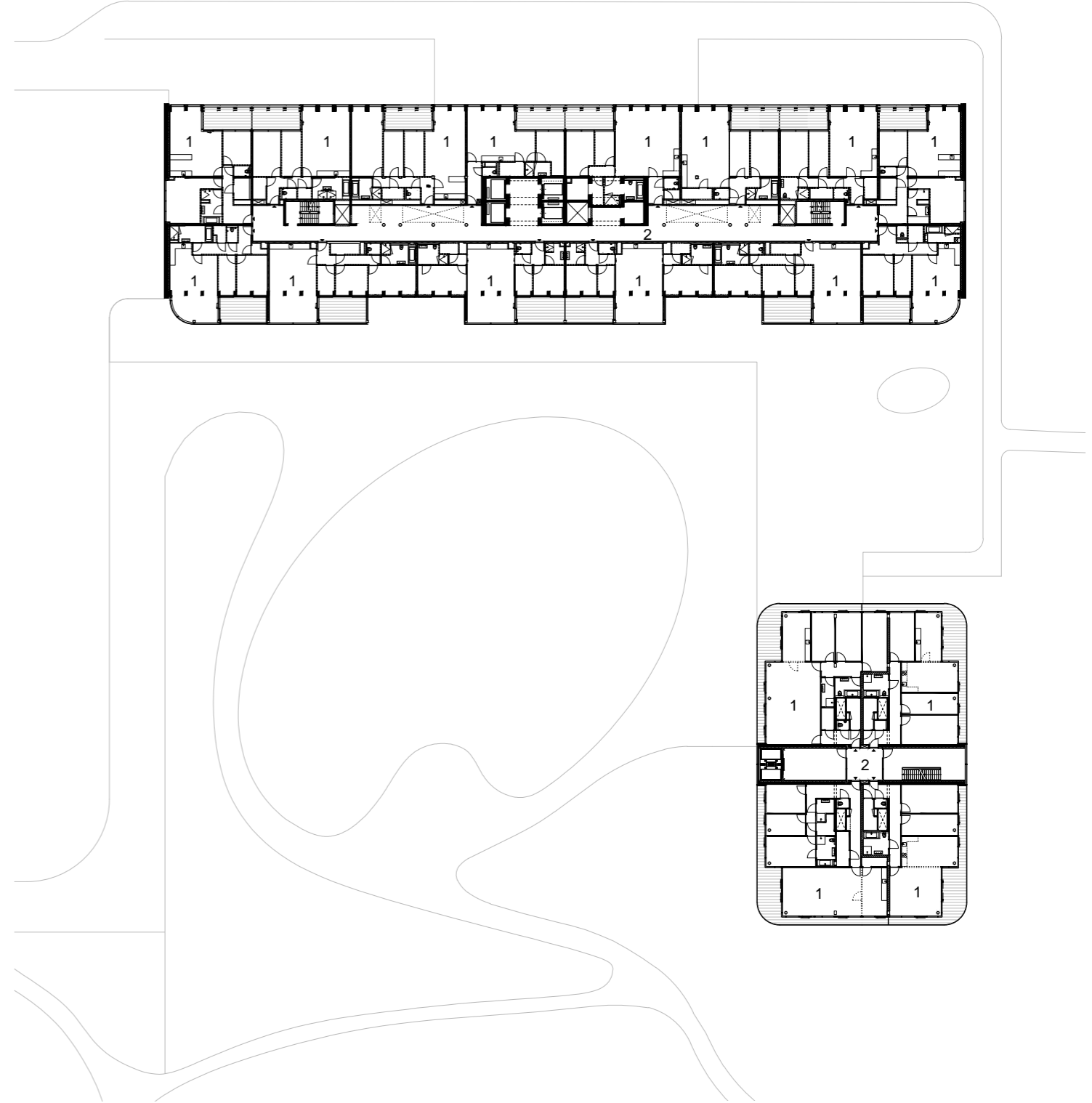
1:600
eerste verdieping nieuwe situatie

- 1. park op parkeergarage
- 2. entree
- 3. corridor naar appartementen
- 4. appartementen voor kort verblijf
- 5. hal naar appartementen
- 6. appartementen

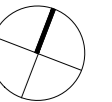


1:600
zesde verdieping nieuwe situatie

- 1. appartement
- 2. corridor naar appartementen
- 3. hal naar appartementen



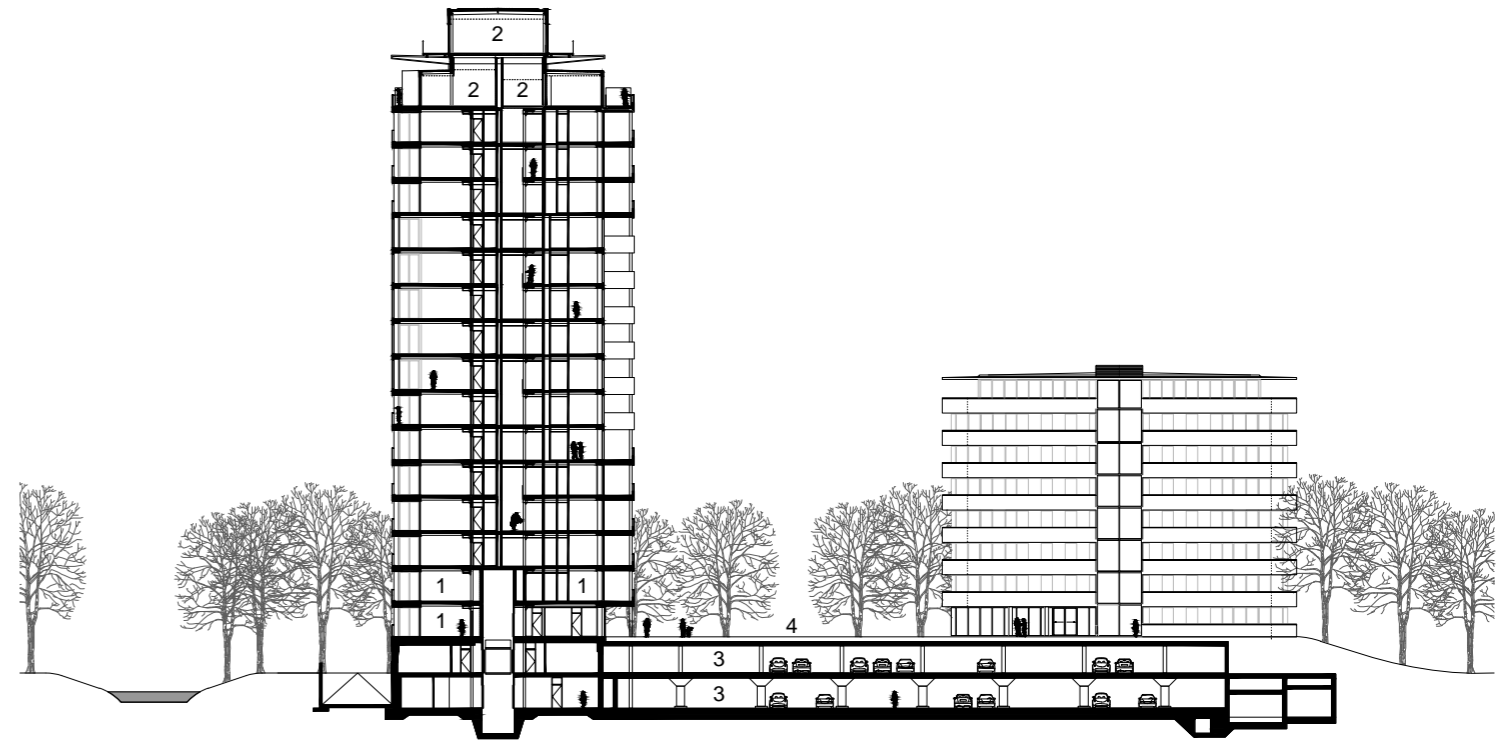
0m 10m 20m



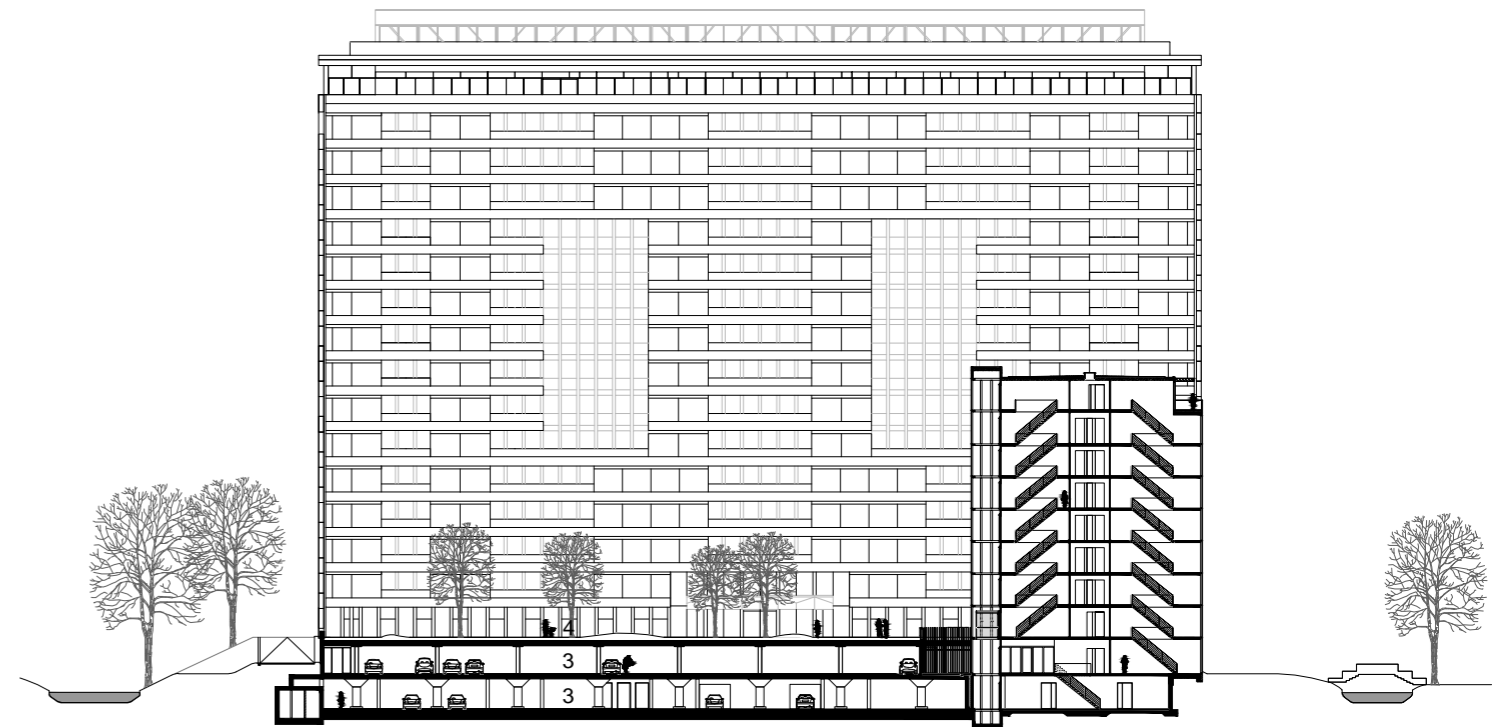
doorsneden

1:750

- 1. appartementen (laag 1-15)
- 2. penthouses (laag 16-17)
- 3. parkeergarage
- 4. park op parkeergarage



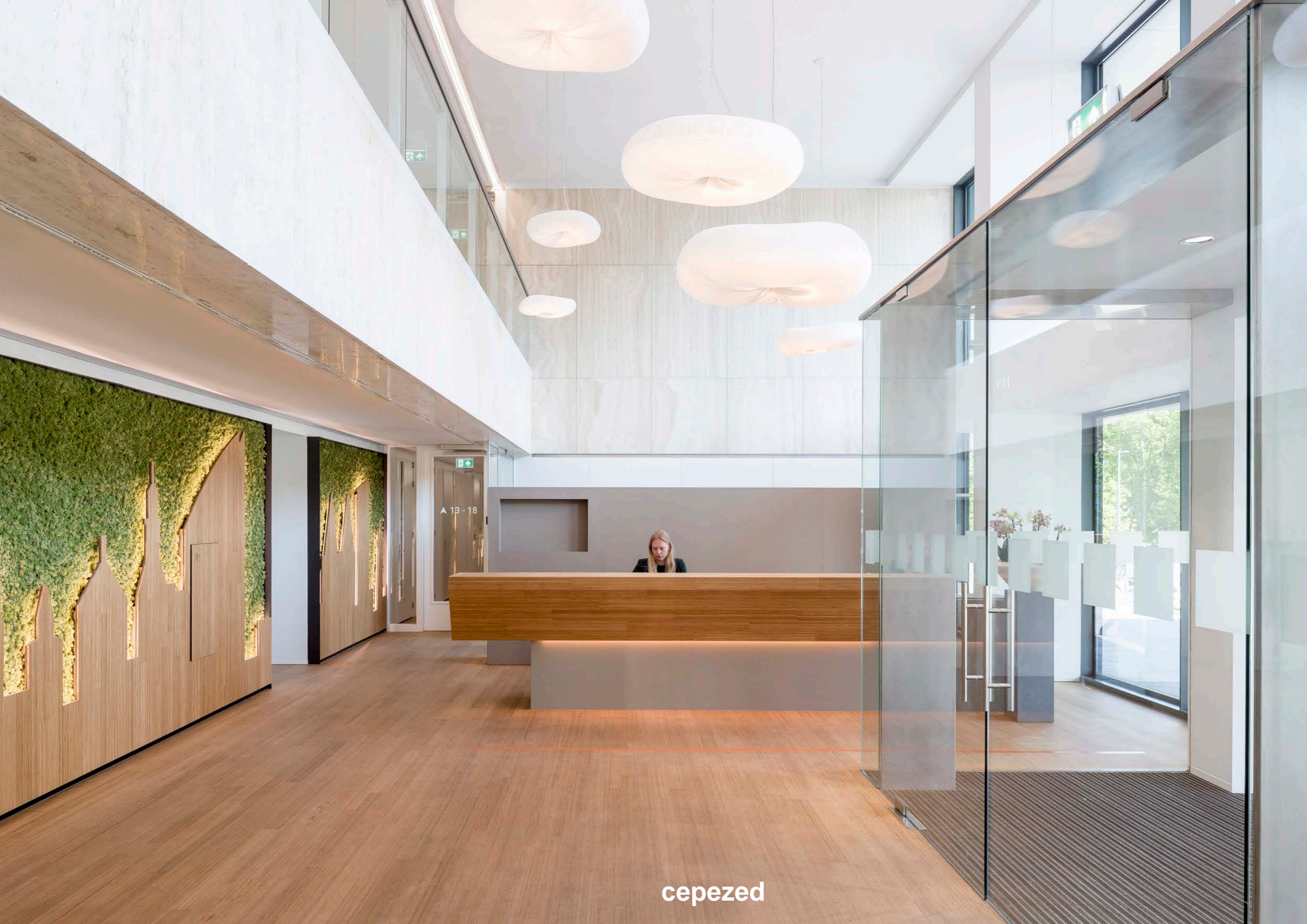
dwarsdoorsnede over hoogbouw



dwarsdoorsnede over laagbouw

cepezed



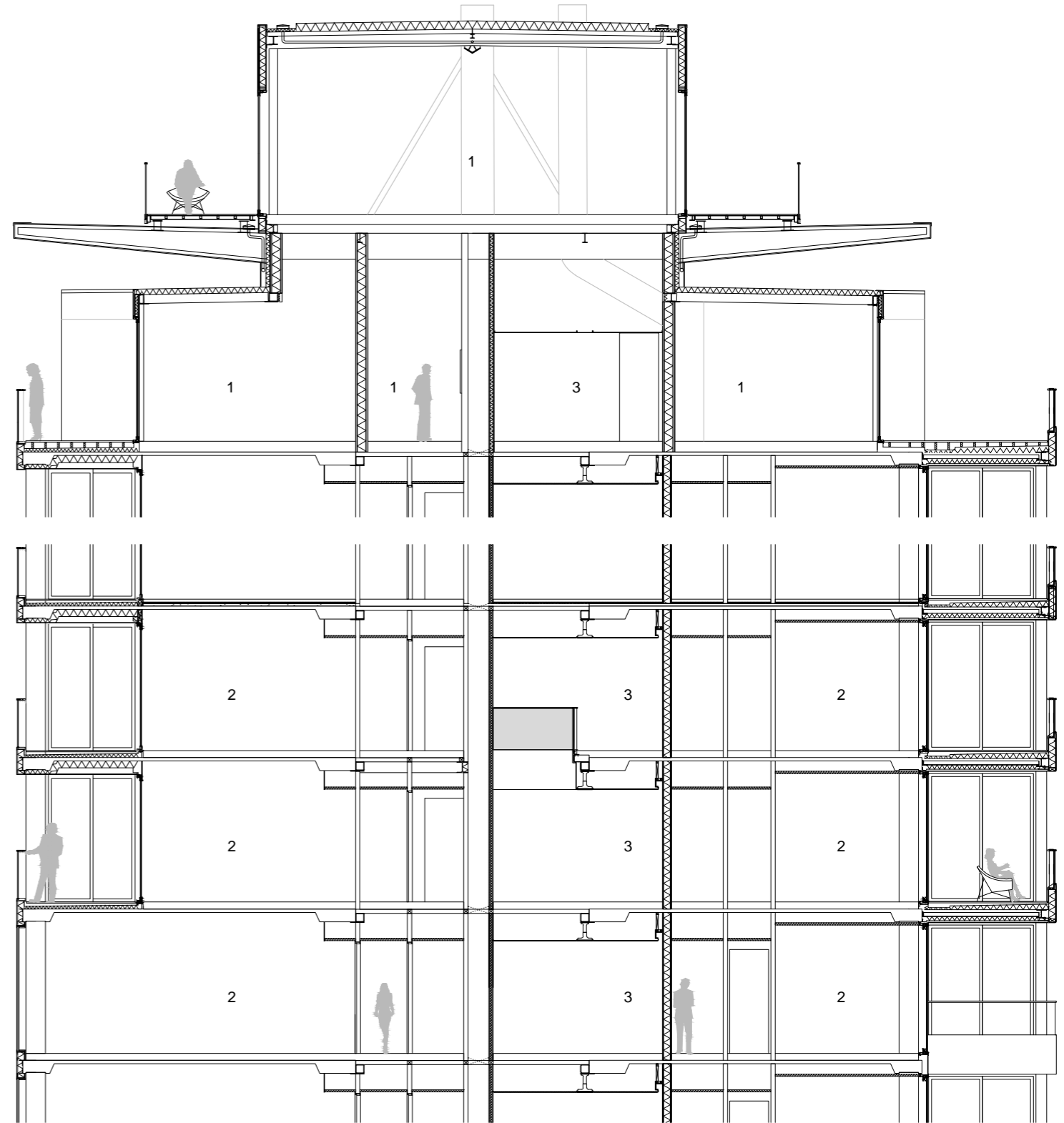




fragment hoge duin

1:125

- 1. penthouse
- 2. appartement
- 3. corridor naar appartementen



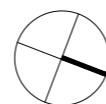
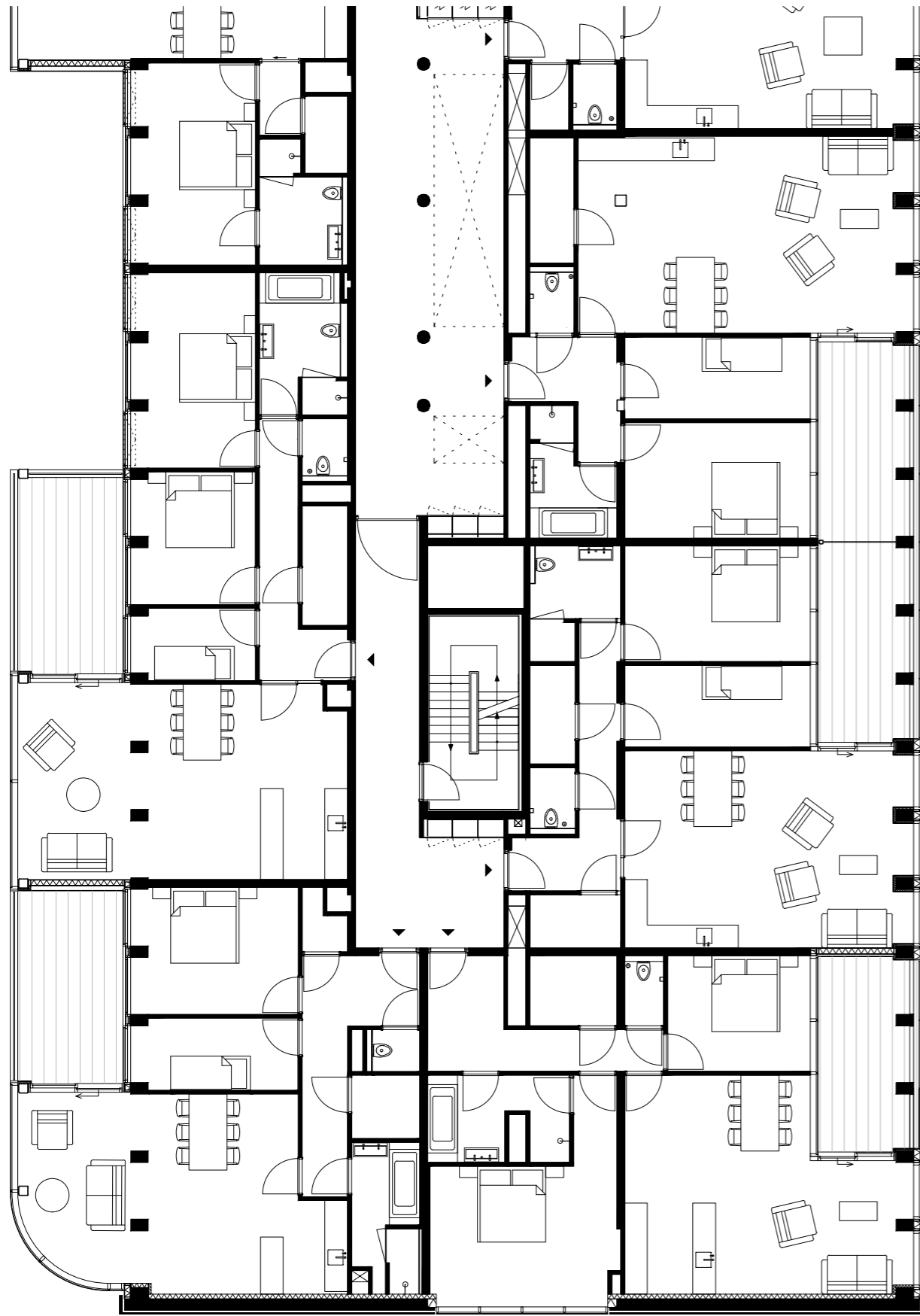
cepezed



fragment plattegrond hoge duin

1:150

zesde verdieping nieuwe situatie



cepezed



cepezed

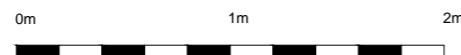
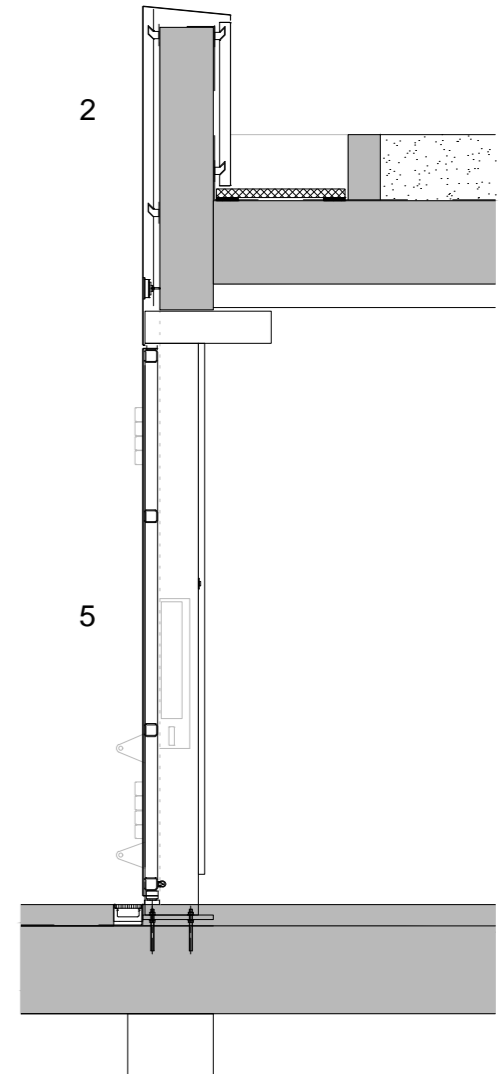
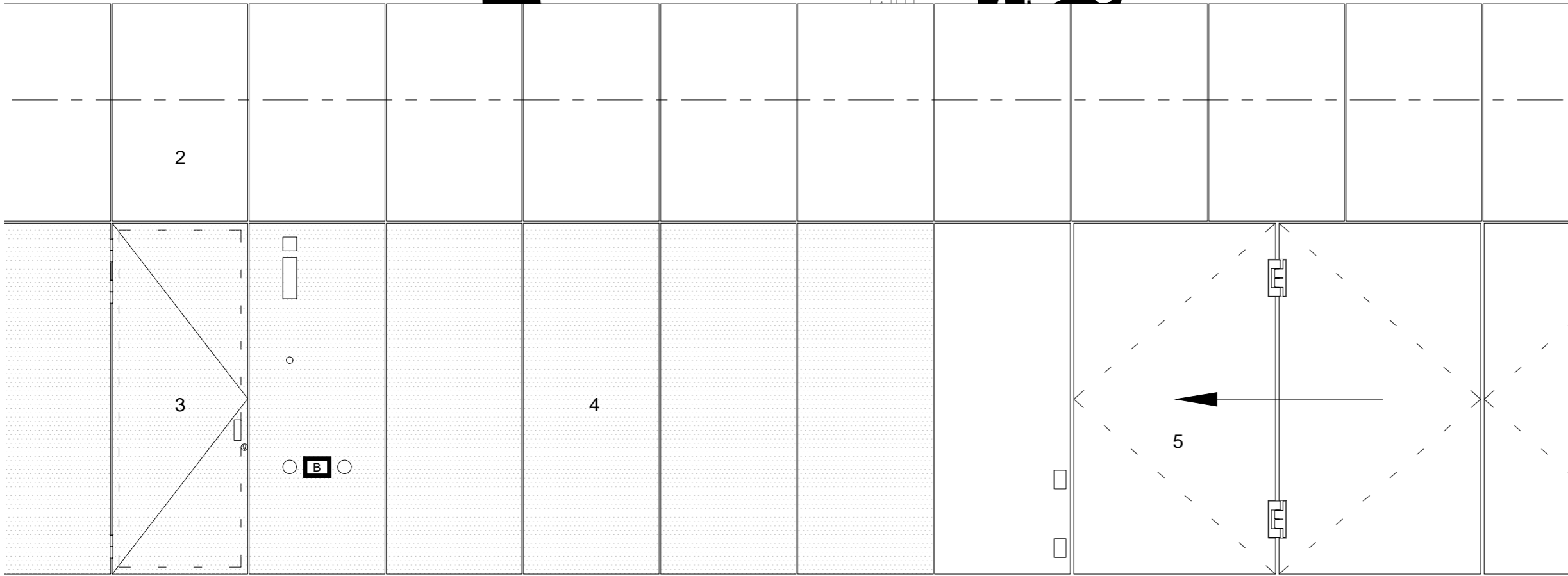
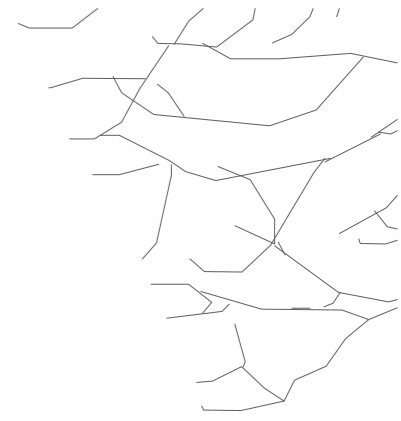
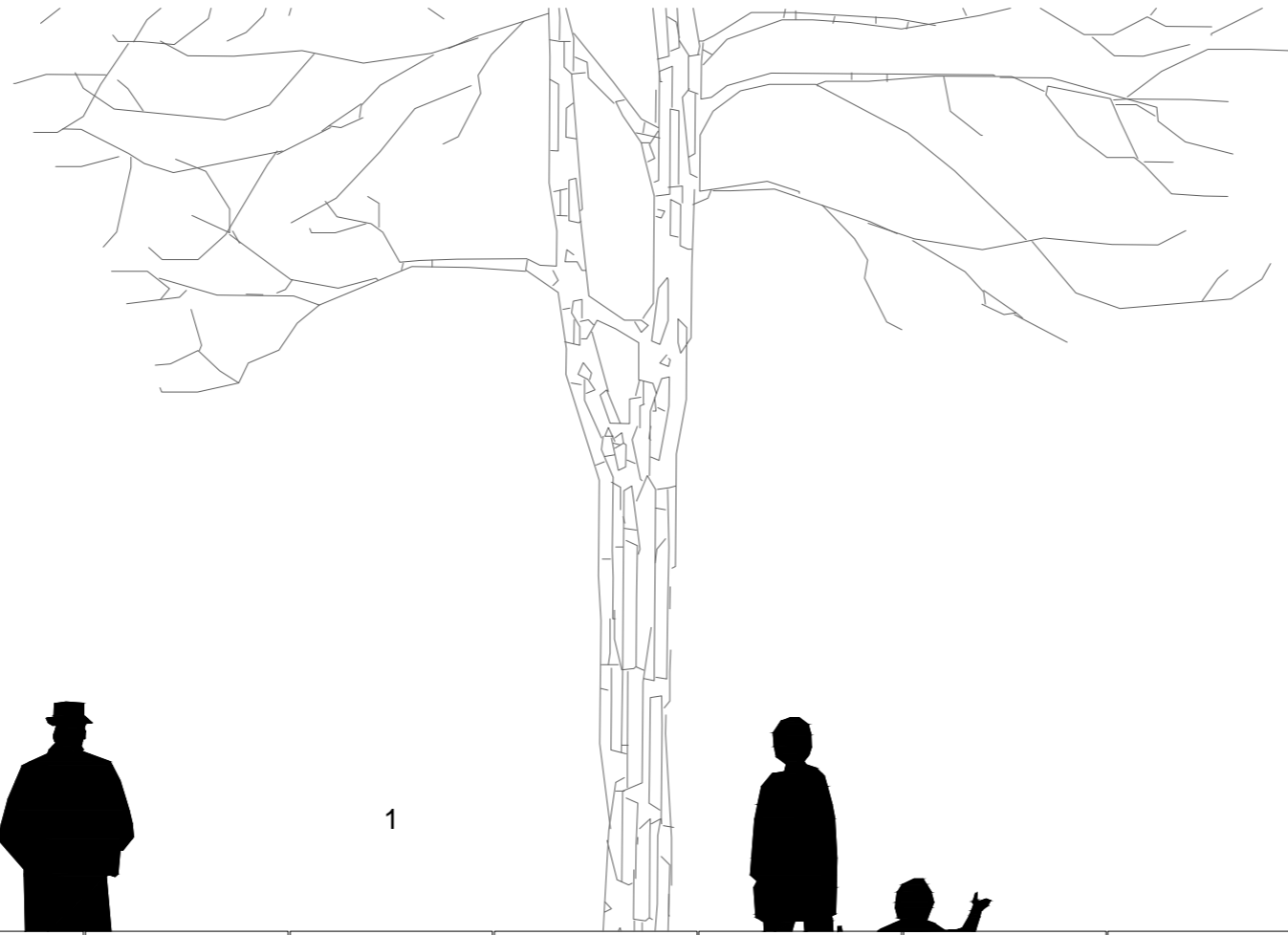


cepezed

entree parkeergarage

fragmentaanzicht en fragmentdoorsnede
1:50

1. daktuin
2. corten stalen cassettes, onzichtbaar bevestigd d.m.v. bedhaken
3. vluchtdeur voorzien van geperforeerde corten stalen cassettes, onzichtbaar bevestigd d.m.v. bedhaken
4. ventilatieroosters parkeergarage verborgen achter geperforeerde corten stalen cassettes
5. mechanisch horizontaal schuivende snelvouwdeuren voorzien van geperforeerde corten stalen panelen

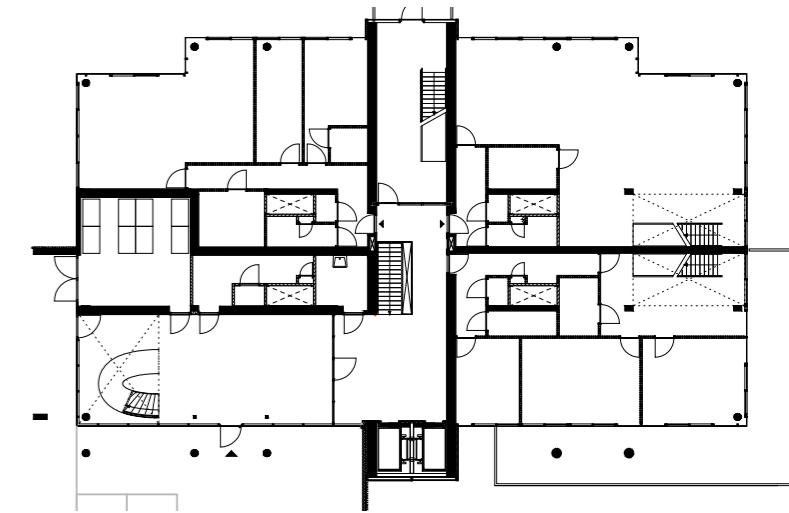




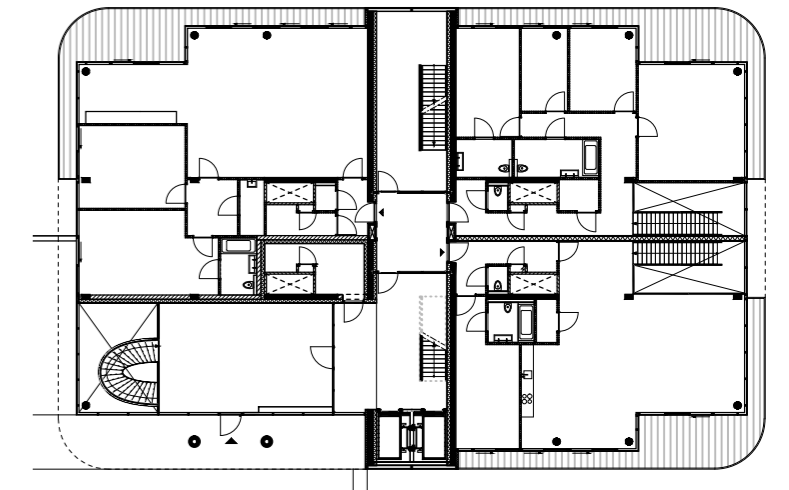
cepezed

plattegronden lage duin

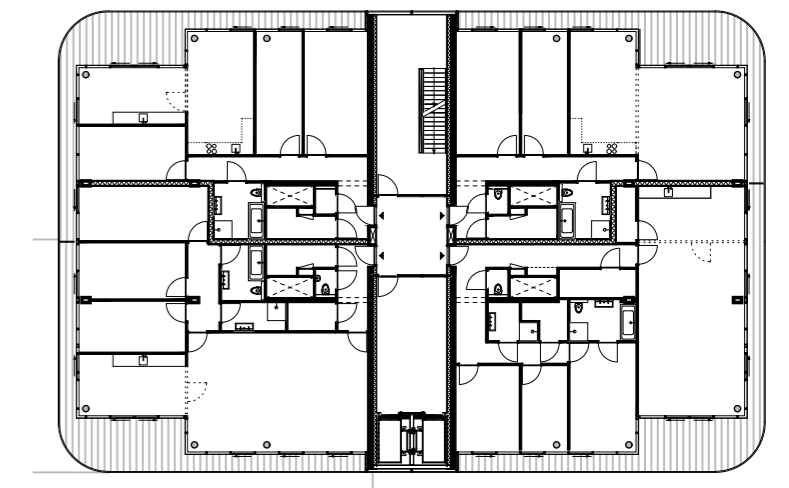
1:450



plattegrond souterrain



plattegrond begane grond



plattegrond zesde verdieping



cepezed



colofon

project

Park Hoog Oostduin

projectadres

Oostduinlaan, Den Haag

architect

architectenbureau cepezed, Delft

interieurontwerp

cepezedinterieur, Delft

adviseur constructies

IMd Raadgevende Ingenieurs, Rotterdam

adviseur installaties e&w

Technion, Tilburg

adviseur bouwfysica, duurzaamheid,

akoestiek en brandveiligheid

DGMR, Den Haag

adviseur kosten

Bremen Bouwadviseurs, Rotterdam

landschapsonwerp

Karres & Brands, Hilversum

adviseur sloop

Search, Heeswijk

sloopaannemer

André Winkel Sloopwerken, Houten

hergebruik sloopmaterialen

Repurpose, Amersfoort

hoofdaannemer

Züblin Nederland, Breda

staalconstructie

Bentstaal, IJsselstein

gevels

Rollecate, Staphorst

installateur e&w

Envo, Eindhoven

services

The James Company, Rijswijk

bvo

49.380 m²

fotografie

Lucas van der Wee | cepezed

Léon van Woerkom | cepezed

tekeningen

architectenbureau cepezed

noot voor de redactie

Voor beelden met hoge resolutie en meer informatie over het project kunt u contact opnemen met onze PR-afdeling;

015 2150000 | pr@cepezed.nl

www.cepezed.nl