

‘BINNENSTEDELIJKE HERONTWIKKELING VRAAGT OM INTEGRALE BENADERING’

# Allround ontwikkelaar VORM

Complexe stedenbouwkundige opgaven. Dat zijn de klussen waar **VORM** graag zijn tanden in zet. Wat dat betreft kan het bedrijf in Den Haag zijn hart ophalen, want daar staat alles de komende jaren in het teken van binnenstedelijke ontwikkeling. ‘Verdichten en vergroenen is een interessante opgave’, stelt **Fransje Sprunken**, hoofd concepten bij VORM.



— FRANSJE SPRUNKEN —

TEKST — Petra Pronk  
FOTOGRAFIE — Peter van Aalst

In 20 jaar tijd 50.000 woningen extra. Dat is de opgave die Den Haag zichzelf heeft gesteld. De ruimte daarvoor wordt vooral in de stad gezocht. Dat is een stevige uitdaging. Eentje waar allround ontwikkelaar **VORM** graag mede vorm aan geeft. VORM tekende de afgelopen jaren al voor Vinex-locaties zoals Ypenburg en Leidsche Rijn. Maar nu wordt de aandacht dus verlegd naar de binnenstad. Een interessante opgave waarbij het vooral draait om de transformatie van leegstaande gebouwen en om sloop-nieuwbouw. Het perfecte werkterrein voor VORM. Het bedrijf biedt een compleet pakket aan van project- en gebiedsontwikkeling, utiliteitsbouw, woningbouw, groot onderhoud en renovatie tot design & construct. Integraal denken zit hier in het DNA.

‘Binnenstedelijke herontwikkeling is altijd complex’, stelt **Fransje Sprunken**. ‘Dat vraagt om een compact en sterk bedrijf met een integrale benadering waarbij >



‘Een gebouw moet het aankunnen en de markt moet er behoefte aan hebben.’

01





de verschillende onderdelen elkaar versterken en van elkaar leren. Daarom werken we met vier speerpunten: analyse, concept, communicatie en realisatie. Een traject begint altijd met een grondige analyse van de plek en de opgave. Daarna heb je conceptuele kracht nodig om ideeën te ontwikkelen en out of the box te denken. Vervolgens moet je je omgeving daarin mee zien te nemen. Goed kijken waar de behoeften liggen en vanuit dat inzicht mensen en partijen verbinden. Tot slot ga je doelgericht aan het werk om de plannen te realiseren. Dan is de cirkel rond. Dan ga je namelijk weer aan de slag met analyseren: wat heb je gedaan, wat heb je daarvan geleerd en hoe kan het de volgende keer nog beter, sneller en duurzamer? Zo zijn we constant bezig onszelf te verbeteren.'

### Binckhorst

Een van de manieren om de gewenste verdichting te realiseren is via transformatie, het ombouwen van leegstaande gebouwen. In Den Haag valt er op dat gebied veel te doen, aangezien er door de terugtrekkende overheid en de komst van nieuwe ministeries veel oude overheidsgebouwen op de markt komen. 'Transformatie is niet altijd mogelijk', stelt Fransje Sprunken. 'Een gebouw moet het aankunnen en de markt moet er behoefte aan hebben. Maar als aan die voorwaarden wordt voldaan, levert dat vaak hele mooie projecten op.' Zo woont ze zelf met veel plezier in een oude gymzaal die een tweede leven heeft gekregen. 'Juist stedelingen kunnen dat soort stoere gebouwen erg waarderen.'

Overigens blijft transformatie niet beperkt tot gebouwen. Hele gebieden worden opnieuw ingericht, zoals voormalig industrieterrein *de Binckhorst*. Hier is VORM samen met BPD en Local bezig met de transformatie van het oude SDU-kantoor naar Binck Eiland, een mix van appartementen, grondgebonden woningen en woontorens. 'Daarbij hebben we kritisch gekeken welke stukken van het gebouw we laten staan en een tweede leven geven, en welke we weghalen om ruimte te maken voor groen en openbaar gebied. Dat alles gebeurt in goed overleg met de architect die het gebouw ontworpen heeft. Wij vinden het belangrijk om het gesprek met de oorspronkelijke architect aan te gaan over wat destijds zijn bedoeling was met het gebouw en de omgeving, zodat we het oorspronkelijke karakter van het gebouw en de essentie van de architectuur kunnen bewaren. Dan weten we waar we echt af moeten blijven, wat weg kan en wat we toe kunnen voegen om te zorgen dat het beter aansluit op deze tijd.'

### SoZaWe

Datzelfde gebeurde ook bij het ministerie van *SoZaWe* (Ministerie van Sociale Zaken en Werkgelegenheid), waar VORM samen met MRPD werkt aan de transformatie van dit markante gebouw bij station Laan van NOI. Hier werd architect Hertzberger benaderd die het ministerie ooit ontworpen had. 'Het gebouw heeft een bijzondere structuur en voor Hertzberger was het belangrijk dat die in elk geval behouden zou blijven', vertelt Fransje. 'Vandaaruit zijn we gaan werken. De uitdaging is om dit naar binnen gekeerde gebouw met behoud van zijn kenmerkende structuur om te toveren tot een eigentijds en transparant complex dat onderdeel uitmaakt van zijn omgeving. Onderdeel van de opgave is ruimte creëren voor ruim 300 statushouders. Een enorme klus die we alleen kunnen klaren in goed overleg met alle betrokken partijen.' Hiermee bevindt VORM zich letterlijk en figuurlijk in het hart van de binnenstedelijke herontwikkeling: het Beatrixkwartier.

'Dit kantorengedebied wordt door gerichte ingrepen omgevormd tot een gevarieerd stedelijk gebied waar je 24 uur per dag prettig kunt verblijven dankzij een uitgekende combinatie van wonen, werken, winkelen en voorzieningen. Het is fantastisch om daar een bijdrage aan te kunnen leveren.'

### Verhulstplein

Maar het is niet allemaal transformatie wat de klok slaat. Soms is sloop-nieuwbouw een betere oplossing, zoals bij het Verhulstplein. Hier gaan vier leegstaande gebouwen rondom een tankstation plaatsmaken voor vier mooie appartementencomplexen, waarvan VORM er drie zal uitvoeren. 'Op deze locatie sluit sloop-nieuwbouw beter aan bij de omliggende woonwijk', verklaart Fransje Sprunken. 'Je moet altijd kijken wat het beste in de omgeving past en rekening houden met 'de burens'. Ook dat is binnenstedelijke herontwikkeling.' ●

'Het is fantastisch om daar een bijdrage aan te kunnen leveren.'



- 02 De Binckhorst
- 03 Binck Eiland op de Binckhorst
- 04 SoZaWe