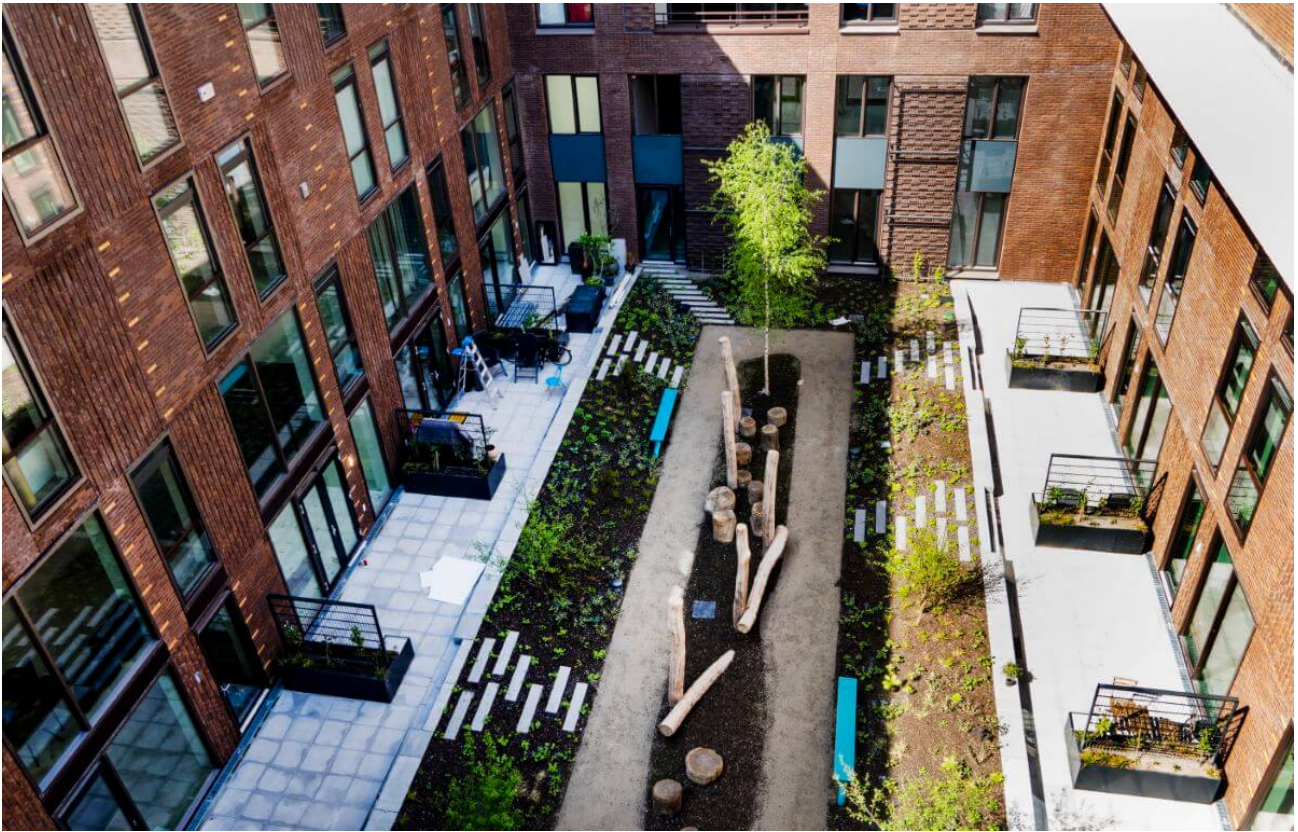




# GROENE KAAP – ROTTERDAM



20.5.2021

## Facts & Figures

- Project: De Groene Kaap
- Gebruik: Gecombineerd wonen, werken, horeca
- Opdrachtgever/investeerder: Altera, Amstelveen
- Ontwikkeling: Stebru, Nieuwerkerk aan den IJssel
- Architect: Bureau Massa, Rotterdam

- Landschapsarchitect: LOLA Landscape Architects, Rotterdam
- Technisch ontwerp daktuinen: Binder Daktuinen, Poortugaal
- Oppervlak: 7.500 m<sup>2</sup>
- Kosten groen: ca. 1,5 miljoen euro
- Oplevering: april 2021

## **Profiel**

Openbaar toegankelijke dakwandelroute, privé-daktuinen, gemeenschappelijke patiotuinen en natuurdaken.

## **Inleiding**

De Rotterdamse wijk Katendrecht heeft een roerig verleden. Tot het begin van deze eeuw werd dit schiereiland op Zuid nog bestempeld als probleemwijk. Sindsdien is er veel veranderd: herstructureringen en talrijke renovaties hebben ‘de Kaap’ gemaakt tot een gewilde plek om te wonen, werken en recreëren.

Onlangs is het nieuwste project opgeleverd, De Groene Kaap. Een groot complex met 450 nieuwbouw huur- en koopwoningen en ruimte voor horeca en winkels. Het omvat vier havengebouwen met vijf torens die met elkaar verbonden zijn door hoven, loopbruggen en daktuinen. De verschillende groene ruimtes vormen samen een doorgaande route voor bewoners en bezoekers.

De nadrukkelijke aandacht voor groen in de ontwerpfase heeft ertoe geleid dat veel van de woningen direct in contact staan met één van de hof- en daktuinen. Bijzonder is ook dat een deel van de tuinen openbaar toegankelijk is, terwijl een ander deel kan worden afgesloten voor de bewoners. Bij de ontwikkeling van de tuinen zijn meerdere partijen betrokken geweest. Green Cities heeft met een aantal van hen gesproken en hen onder meer gevraagd naar de specifieke opgaven, de uitdagingen en de samenwerking met andere partijen.

## **Specifieke opgaven**

Om te beginnen de omvang van het project: de tuinen beslaan gezamenlijk zo'n 7.500 m<sup>2</sup>. Dan moet je ‘groot’ denken. Voor het technische ontwerp betekende dit dat gekozen is voor eenvoud, wat betreft de materialen maar ook wat betreft de toepassing

ervan. Om het glooiende karakter van de tuinen te verwezenlijken moesten er veel grondkeringen worden gemaakt. Dirko van den Tol, projectadviseur en daktuinspecialist bij Binder Daktuinen: 'Dan is het belangrijk ingewikkelde constructies te beperken of te vereenvoudigen met slim materiaal gebruik. Eenvoud en repeterende constructies werken ook sneller.' Het laten terugkeren van materialen en ontwerpelementen is in zo'n groot project ook om een andere reden belangrijk: het verbindt de verschillende delen met elkaar en houdt het beeld overzichtelijk.

Landschapsarchitectenbureau LOLA heeft de tuinen ontworpen. Door te werken met verschillende thema's en kleurenschema's per tuin of hof, die met elkaar verbonden zijn door bruggen en paden ontstaat een afwisselende wandelroute. Repeterende beplanting maakt dat het toch een geheel blijft.

Een andere specifieke opgave was het werken op niveau in een dichtbebouwde omgeving, waar tijdens de bouw de hele tijd veel verkeer en mensen ter plaatse waren. Voor de aanleg van de daktuin (constructie en inrichting) moest gewerkt worden met enorme kranen. Het daktuinsubstraat moest worden geblazen omdat niet alle daken met kranen te bereiken waren. Dit bracht voor de leverancier van de vaste planten en bollen een uitdaging mee.

### **De beplanting: uitdagingen en oplossingen**

De beplanting moest de specifieke uitgangspunten van het ontwerp volgen. Het beeld wat gecreëerd moest worden bestond uit golvende bewegingen van verschillende hoogtes en verschillende kleurstellingen. De planten moesten een lange bloeitijd hebben en van bovenaf gezien net zo mooi zijn als op loophoogte. Niet in de laatste plaats moest de beplanting geschikt zijn voor toepassing op hoogte, waar weer en wind meer vrij spel hebben. Bij de keuze van vaste planten is hier rekening mee gehouden: daar waar het echt hard kan waaien is de beplanting lager en is gekozen voor sterkere soorten. Voor daktuinen op hoogte komt slechts een beperkt aantal soorten in aanmerking vanwege de sterke windbelasting. Bij de keuze van de bomen moest rekening gehouden worden met de uitgangspunten van transparantie en gastvrijheid, maar ook een prachtig herfstbeeld. Daarom zijn er bomen geplant met een halfopen kroon of met bijvoorbeeld geveerde bladeren, die het zonlicht filteren maar niet afsluiten.

### ***Vaste planten***

Omdat de daktuinen omgeven zijn door hoogbouw zijn er plekken waar (diepe) schaduw is of waar juist, in geval van de hogere tuinen, de hele dag de zon schijnt. Voor de binnentuinen met veel schaduw is bijvoorbeeld gekozen voor een tapijt van Geranium en daarbovenuit groeiend Brunnera, Aster en Herfstanemoon. Een uitdaging was ook dat de tuinen verschillende kleurenschema's hebben. 'Voor een dak met geel en rood zijn soorten als Helenium, Hemerocallis en Kniphofia aangeplant. Deze worden afgewisseld met siergrassen zoals Pennisetum en Calamagrostis.

### ***Bomen en heesters***

Ook de bomen en heesters op de daktuinen zijn speciaal geselecteerd voor dit project. Net als voor de vaste planten moest ook de keuze voor bomen en heesters worden afgestemd op de standplaats. Het sortiment, de aanplantmaat en de uiteindelijke uitgroeihoogte worden afgestemd op de beschikbare hoeveelheid doorwortelbaar substraat. Dit moest ook passen in de toelaatbare belasting van de dakconstructie. Op daktuinen wordt er vanwege het lagere zwaartepunt gekozen voor meerstammige bomen. Hoogstammen hebben een hoog zwaartepunt en waaien gemakkelijk om. Vaak wordt in het ontwerp gekozen voor solitair geplaatste bomen. Deze staan echter onbeschut en vangen de wind in alle kracht. Daarom is het advies om bomen in groepjes te planten, samen met wat struiken die in hoogte verschillen. Zo creëer je als het ware een mini bosje, waarin de planten elkaar beschermen tegen de zware windbelasting. Op plaatsen in de luwte kun je dan kiezen voor solitair. Op de daktuinen van De Groene Kaap is gekozen voor veelal inheemse, meerstammige boomsoorten, zoals Acer campestre, Amelanchier, Cornus mas, Betula pendula, Pinus nigra, Crataegus monogyna en Frangula alnus.

### ***Bloembollen***

Een mooie en nuttige aanvulling in het beplantingsplan zijn de toegepaste bloembollen, omdat het de bloeitijd verlengt. Echter, als ze tussen de vaste planten worden geplant kan dit tot problemen leiden bij het jaarlijkse onderhoud. In maart worden de vaste planten namelijk teruggesnoeid. Bollen die juist dan bloeien raken dan verloren. Vandaar dat gekozen is voor bollen die groeien en bloeien voor of na maart, zoals Alliums, en vroege narcissen. Daarnaast zijn bollen in grotere groepen aangeplant, 'los'

van de vaste planten. Bij het onderhoud is het hierbij belangrijk dat deze groep in maart met rust gelaten wordt.

## **Samenwerking**

De ene keer verloopt de samenwerking tussen de betrokken partijen soepeler dan de andere. Over het project De Groene Kaap vat Dirko van den Tol de uitdagingen als volgt samen: 'Laveren tussen ontwerp, techniek, financiële kaders en een goed eindresultaat.' Hij voegt toe: 'Tijdens dit proces kom je erachter dat het ontwerp niet altijd past binnen de financiële kaders. Als technisch adviseur denk je dan mee en stel je alternatieven voor die opnieuw moeten worden berekend en uitgewerkt. Het vergt de nodige tijd en energie om voor alle partijen tot een acceptabele oplossing te komen.'

De leverancier van het vaste planten concept kan dit beamen: 'Wij zijn ingestapt toen er al een beplantingsplan lag. We zagen ons genoodzaakt voor bepaalde planten alternatieven voor te stellen. Dit is voor geen van de partijen prettig.' Zo werd er in het oorspronkelijke plan gebruik gemaakt van grote groepen siergrassen. Om meerdere redenen is dit geen goede keuze. De belangrijkste is dat in tijden van droogte siergrassen zeer brandgevaarlijk zijn. 'Er hoeft maar een bewoner een sigaret vanaf het balkon naar beneden te gooien en het hele dak staat in brand'. Daarnaast ogen siergrassen in de winter dor, hetgeen geen aantrekkelijk beeld oplevert, zeker niet van bovenaf.

Wat niet wil zeggen dat in het huidige beplantingsplan geen siergrassen zijn opgenomen. 'Op de plekken waar veel zon is, zijn zeker siergrassen toegepast, zoals Panicum en Deschampsia. Alleen niet in grote groepen, maar afgewisseld met vaste planten als Hemerocallis en Agastache.

## **Lessons Learned**

Dirko van den Tol: 'Betrek technisch adviseurs zo vroeg mogelijk in het ontwerpproces. Presenteer het ontwerp pas definitief als het binnen de financiële kaders past. Zo voorkom je teleurstellingen en bijsturing. Achteraf bijsturen kost meer moeite, tijd en geld.' Door de goede samenwerking tussen alle betrokken partijen ligt er uiteindelijk een kwalitatieve goede, mooie daktuin en kan worden teruggekeken op een boeiende

en leerzame tijd.

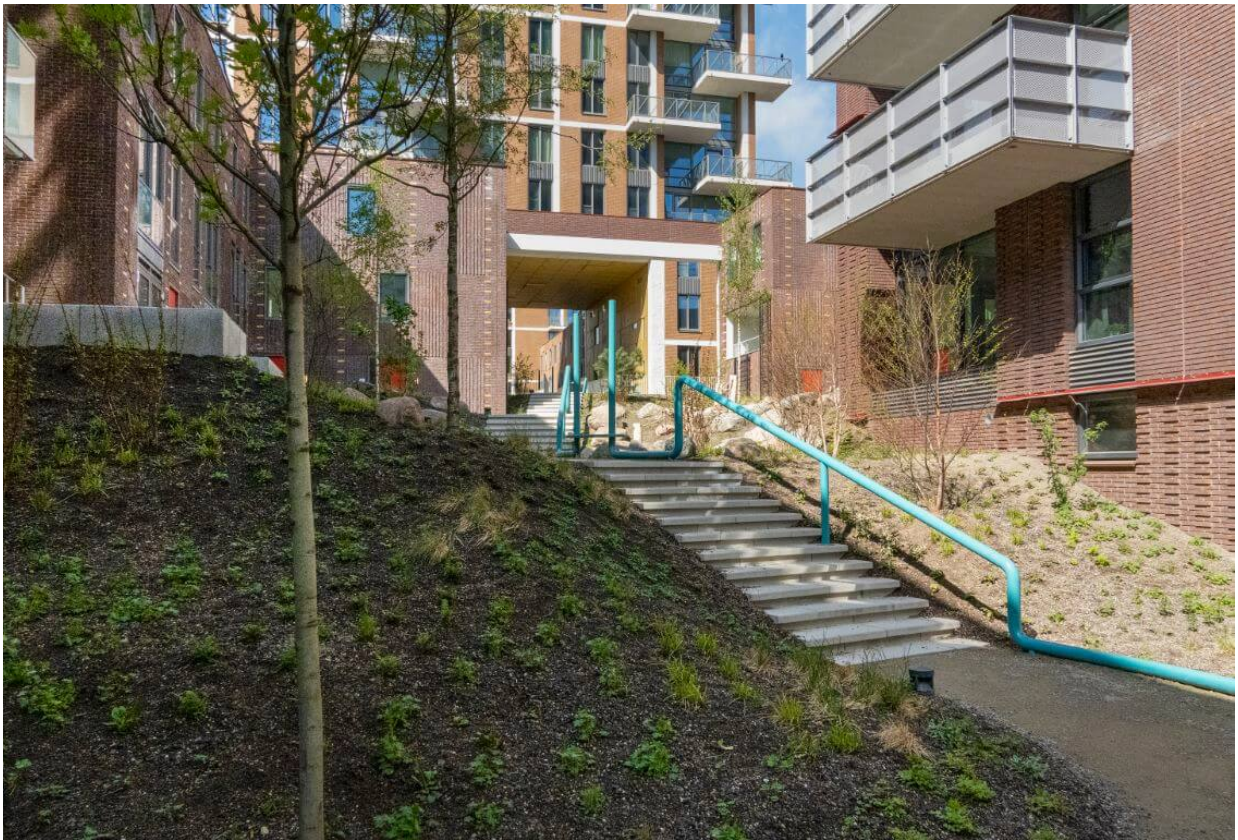
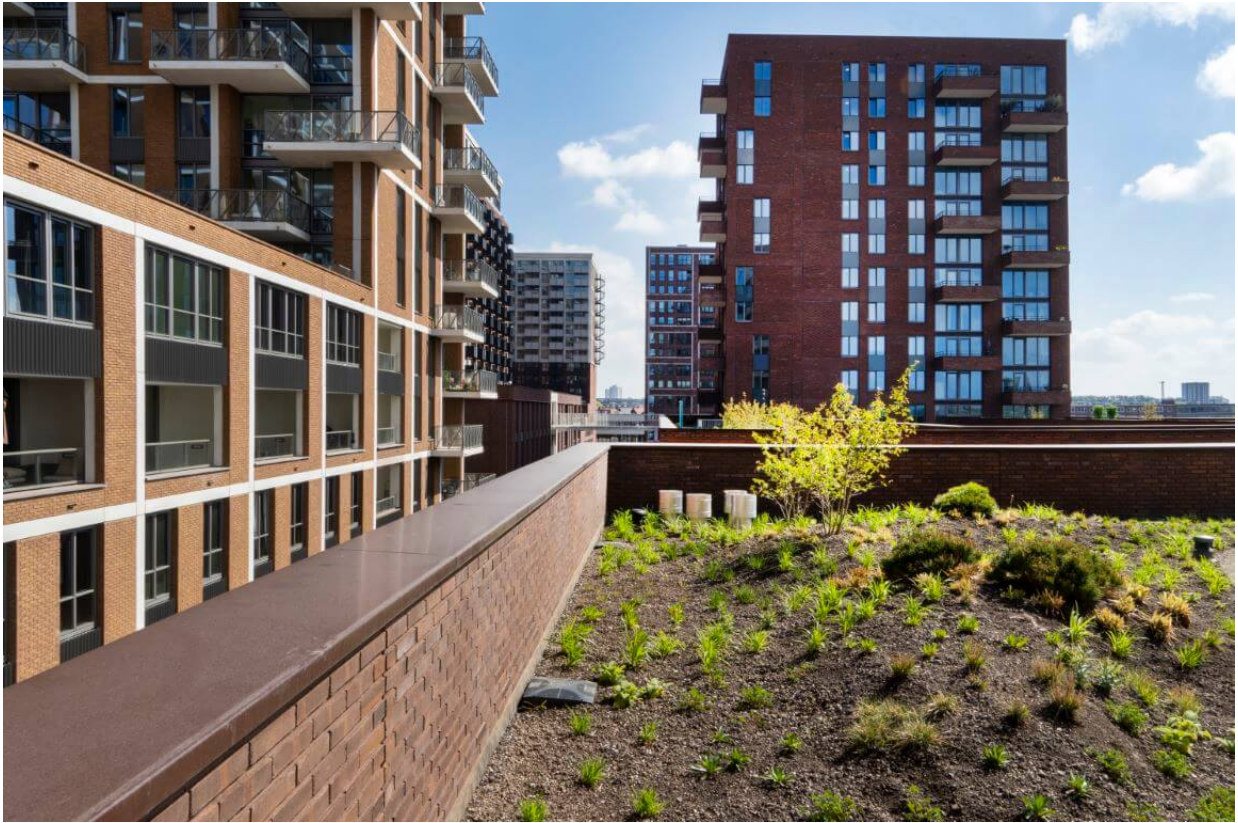
## **De waarde van groen**

Suzanne Ras (23 jaar) is een van de eerste bewoners van De Groene Kaap. Vanaf de 12e verdieping heeft ze een schitterend uitzicht over de stad én over de daktuinen van het complex. Het wonen in de stad en het groen dichtbij is voor haar ideaal: 'Deze combinatie was voor mij de belangrijkste reden om te kiezen voor De Groene Kaap'. Ze verheugt zich op de zomer: 'Ik zie ernaar uit om vanaf mijn balkon te genieten van het mooie uitzicht en om 's avonds een wandelingetje te maken door de tuinen.'

Voor de ontwikkeling van De Groene Kaap is flink geïnvesteerd in groen. Het is in dit kader interessant te vermelden dat de opdrachtgever van De Groene Kaap een investeringsmaatschappij is, Altera. Groen in de stad is niet alleen maar meer mooi en nuttig maar wordt ook steeds vaker beschouwd als waarde vermeerderend. Groen voegt waarde toe: niet alleen voor de bewoners maar ook voor de projectontwikkelaars. Altera, bij monde van CIO Erwin Wessels, vat dit als volgt samen: "Het project is uniek door de diversiteit aan woningen en het klimaatadaptieve karakter, onder meer door de grote openbare binnentuinen. Deze duurzame eigenschappen van De Groene Kaap dragen bij aan een toekomstbestendig rendement voor onze woningportefeuille". (bron: [www.alteravastgoed.nl/nieuws/de-groene-kaap-in-rotterdam-verwelkomt-haar-eerste-bewoners](http://www.alteravastgoed.nl/nieuws/de-groene-kaap-in-rotterdam-verwelkomt-haar-eerste-bewoners))

Dirko van den Tol benadrukt ook het leefklimaat: 'Een woning met uitzicht op groen verkoopt beter, dat is inmiddels wel aangetoond. Maar laten we ook niet vergeten dat groen een belangrijke invloed heeft op het leefklimaat in een buurt.' Voor De Groene Kaap ligt op dat gebied een mooie toekomst in het verschiet.





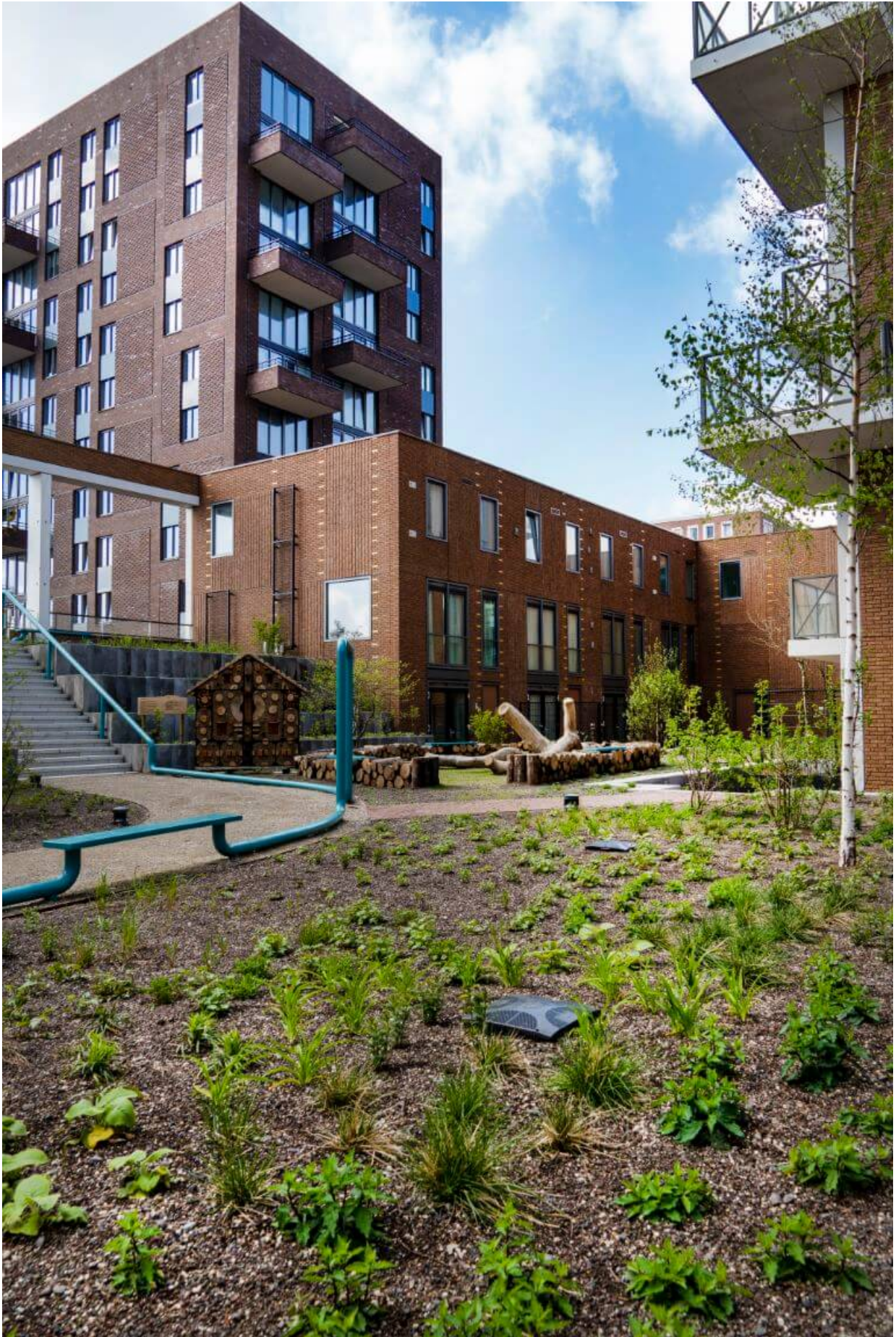












## GERELATEERDE BERICHTEN



31.01.2019

### CONGRES BUILDING GREEN, SMART AND HEALTHY

28

S

[LEES MEER](#)

HOUD ME  
OP DE HOOGTE



Schrijf je in voor de **Green Cities** nieuwsbrief:

**INSCHRIJVEN**

## CONTACT

### Stichting De Groene Stad

Weeresteinstraat 10

2181 GA Hillegom

Telefoon [+31 70 3697138](tel:+31703697138)

Email [info@degroenestad.nl](mailto:info@degroenestad.nl)

## NAVIGEER NAAR

→ 

→ **f**

→ Over ons

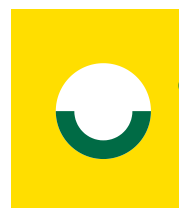
→ Juridische kennisgeving

→ Contact

[bekijk alle evenementen](#)



CAMPAIGN FINANCED  
WITH AID FROM THE  
EUROPEAN UNION



The Green City uses Googles cookies and scripts to analyse your use of our website anonymously, so we can customise its functionality and effectiveness and display advertisements. We also use Facebook, Twitter, LinkedIn and Google cookies and scripts, with your consent, to enable social media integration on our website. If you wish to change which cookies and scripts we use, you can alter your settings below.

[Oké, sluiten](#)

[Instellingen wijzigen](#)

[Annuleren](#)