



Rotterdamse Groene Kaap laat zien: ook investeringsmaatschappijen hebben interesse in groen

De Groene Kaap beschikt over verschillende hof- en daktuinen

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 deze wijk met de naam De Kaap gemaakt tot een gewilde plek om te wonen, werken en recreëren. Onlangs is het nieuwste project opgeleverd, De Groene Kaap. Zoals de naam al zegt, is hier nadrukkelijk aandacht voor groen.

Auteur: Willemijn van Iersel

De Groene Kaap is een groot complex met 450 nieuwbouwhuur- 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.

Aandacht voor groen

De onmiskenbare aandacht voor groen in de ontwerpfase heeft ertoe geleid dat veel van de woningen direct in contact staan met een van de hof- en daktuinen. Bijzonder is ook dat een deel van de tuinen openbaar toegankelijk is, terwijl een ander deel kan worden afgesloten door de bewoners. Bij de ontwikkeling van de daktuinen waren meerdere partijen betrokken. Het platform Green Cities sprak met een aantal van hen en vroeg onder meer 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 m². Dan moet je dus 'groot' denken. Voor het technische ontwerp betekende dit dat gekozen is voor eenvoud, wat betreft de materialen, maar ook 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 beperkt te houden of te vereenvoudigen met slim materiaalgebruik. 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. Doordat er gewerkt is met

verschillende thema's en kleurenschema's per tuin of hof, die met elkaar verbonden zijn door bruggen en paden, ontstond er een afwisselende wandelroute. Dankzij de repeterende beplanting blijft het toch een geheel.

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 daktuinconstructie 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.

Beplanting: uitdagingen en oplossingen

De beplanting moest de specifieke uitgangspunten van het ontwerp volgen. Het beeld dat gecreëerd moest worden, bestond uit golvende bewegingen van verschillende hoogtes en met verschillende kleurstellingen. De planten moesten een lange bloeitijd hebben en van bovenaf gezien net zo mooi zijn als op loophoogte. Van den Tol: '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 bomen moest rekening gehouden worden met de uitgangspunten transparantie en gastvrijheid, maar ook met een mooi herfstbeeld. Daarom zijn er bomen geplant met bijvoorbeeld een halfopen kroon of geveerde bladeren, die het zonlicht filteren, maar niet afsluiten.'

Vaste planten

Omdat de daktuinen omgeven zijn door hoogbouw, zijn er plekken met (diepe) schaduw én plekken waar – in het geval van de hogere tuinen – juist de hele dag de zon schijnt. Voor de binnentuinen met veel schaduw is gekozen voor een tapijt van *Geranium* en daarbovenuit groeiend *Brunnera*, aster en anemoon. Een andere uitdaging was dat de tuinen verschillende kleurenschema's hebben. Voor een dak met geel en rood werden soorten als *Helenium*, *Hemerocallis* en *Kniphofia* aangeplant. Deze werden afgewisseld door siergrassen zoals *Pennisetum* en *Calamagrostis*. In totaal is er zo'n

2.500 m² aangeplant met ruim 20.000 P11-vaste planten van Griffioen.

Bomen en heesters

Ook de bomen en heesters op de daktuinen werden speciaal geselecteerd voor dit project. Net als bij de vaste planten moest ook de keuze van bomen en heesters worden afgestemd op de standplaats. Het sortiment, de aanplantmaat en de uiteindelijke uitgroeihoogte werden afgestemd op de beschikbare hoeveelheid doorwortelbaar substraat. Het gewicht hiervan mag de toelaatbare belasting van de dakconstructie namelijk niet overschrijden! Op daktuinen wordt vanwege het lagere zwaartepunt gekozen voor meerstammige bomen, want 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 met volle 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 minibusje, waarin de planten elkaar beschermen tegen de zware windbelasting. Op plaatsen in de luwte kun je dan kiezen voor solitairen. Op de daktuinen van De Groene Kaap zijn veelal inheemse, meerstammige boomsoorten, zoals *Acer campestre*, *Amelanchier*, *Cornus mas*, *Betula pendula*, *Pinus nigra*, *Crataegus monogyna* en *Frangula alnus* gebruikt.

Bloembollen

Een mooie en nuttige aanvulling op het beplantingsplan zijn de toegepaste bloembollen, omdat die de bloeitijd verlengen. Maar 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 *Allium* en vroege narcissen. Daarnaast zijn bollen in grotere groepen aangeplant, apart van de vaste planten. Het is belangrijk dat deze groep bij het onderhoud in maart met rust gelaten wordt.

De waarde van groen

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 meer alleen mooi en nuttig, maar wordt ook steeds



Dirko van den Tol



Binder Daktuinen

vaker beschouwd als waardevermeerderend. Groen voegt waarde toe, niet alleen voor de bewoners, maar ook voor de projectontwikkelaars. Altera vat dit bij monde van CIO Erwin Wessels 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.'

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.




BE SOCIAL
Scan, lees & deel!