

TconceptT: Placemaking

IN Den Haag

week 28 / 2020

VAN DE MAKERS VAN VISIE editie #3



MENSENMAKEN de STAD
V.l.n.r. Frank van Dongen, Willem-Joost de Vries en Dies Verburg

TconceptT creëert nieuwe bestemmingen in en rond Den Haag die zowel financieel als architectonisch meerwaarde opleveren. De wisselwerking tussen founding partners **Willem-Joost de Vries** en **Frank van Dongen** is daarbij cruciaal. 'Ik kan de ontwikkelaar geruistellen dat de droom van Willem ook haalbaar en winstgevend is.'

TconceptT Architecten & Placemakers komt voort uit T+T Design, het voormalige in-house architectenbureau van Multi Vastgoed. In die tijd stonden Willem-Joost de Vries, Frank van Dongen en Dies Verburg aan de basis van maar liefst 165 mixed-use winkelcentra in Europa. Nadat durfinvesteerder Blackstone het roer bij Multi overnam en de koers verlegde naar asset management, verlieten ze Multi en richtten De Vries en Van Dongen in 2013 hun eigen bureau TconceptT op. Kort daarop sloot Verburg zich bij het nieuwe bedrijf aan.

Binnenstedelijke transformatie

De drie partners hebben TconceptT uitgebouwd tot een middelgroot architectenbureau. Met een team van 20 ervaren architecten en ontwerpers ontwerpen ze jaarlijks zo'n 50 projecten. Nog steeds bestaat bijna eenderde van hun opdrachtenportfolio uit buitenlandse projecten, van Frankrijk, Rusland tot Turkije. Toch weten steeds meer Nederlandse opdrachtgevers TconceptT te vinden, vertelt managing director Frank van Dongen. 'Vanwege onze Multi-achtergrond had men het idee dat wij alleen retailgerelateerde projecten deden. Feitelijk hebben wij altijd mixed-use-retailprojecten ontworpen. De afgelopen jaren hebben we bovendien de focus verlegd naar wonen, mixed-use en placemaking. Steeds meer gemeenten, beleggers en projectontwikkelaars schakelen ons nu in bij grote gebiedsontwikkelingen en binnenstedelijke transformatie.'

TRANSFORMATIE DRAAIT NIET ALLEEN OM VERDICHTEN, VERDUURZAMEN EN VERGROENEN, MAAR OOK OM VERLEVENDIGEN EN VERBINDEN



Izmir Karşıyaka



Izmir Karşıyaka



Finestrelles, Barcelona

Almere

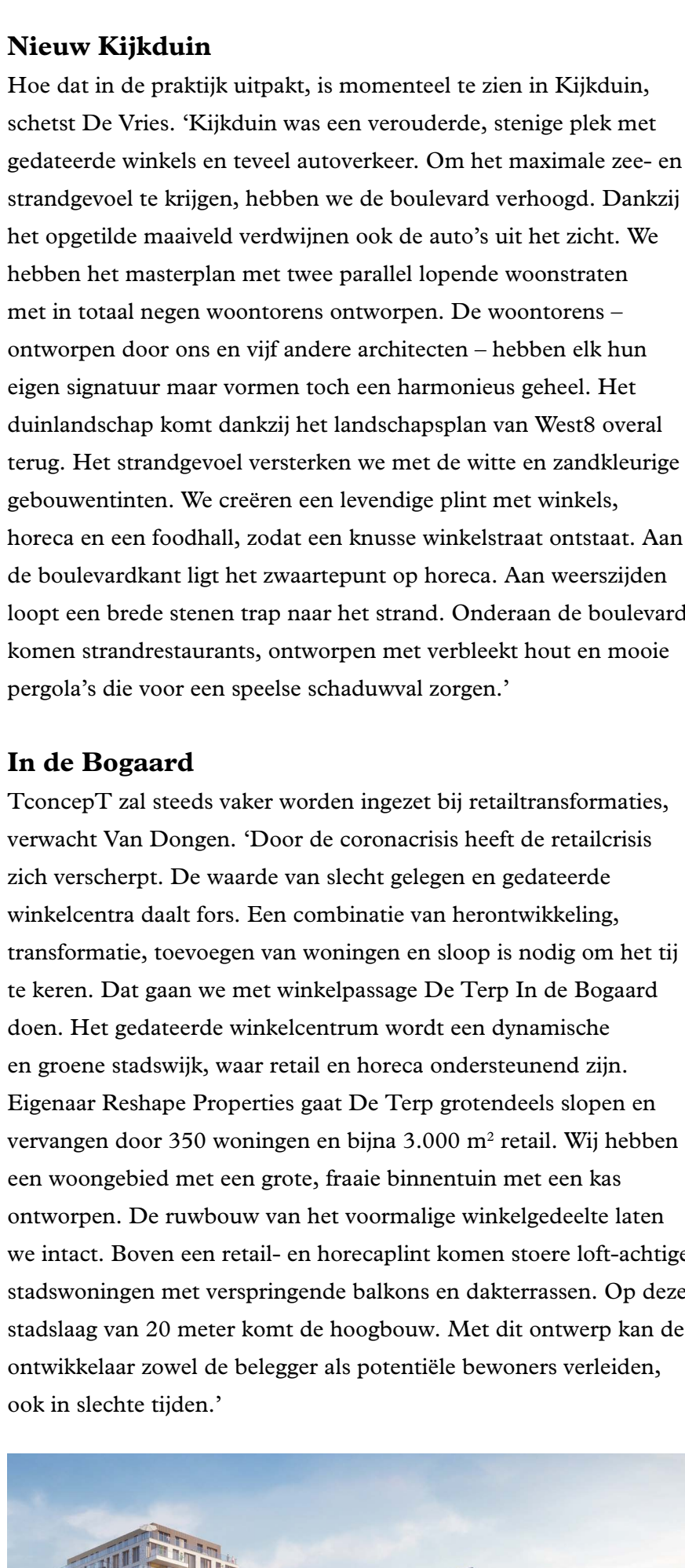
Zo ontwerpt TconceptT namens Almere en Zoetermeer en betrokken vastgoedeigenaren aan een nieuw stadshart, expliciteert Willem-Joost de Vries. 'Voor beide centra hebben we een masterplan ontworpen. Met ons plan voor het centrum van Almere voegen we 500.000 m² aan woningen toe, zorgen we voor logische looproutes, mooie assen en voorzieningen die de verbinding met de stad versterken. Iets soortgelijks doen we in Zoetermeer. Door te verdichten, verduurzamen, vergroenen, verlevendigen en verbinden, willen we de bloedsomloop van deze steden herstellen. Daarbij kleuren wij net buiten de lijntjes. We zien mogelijkheden op plekken waaraan anderen voorbij lopen. Van slecht functionerende monotone locaties weten wij levendige nieuwe plekken te creëren.'



Almere

Binckhorst

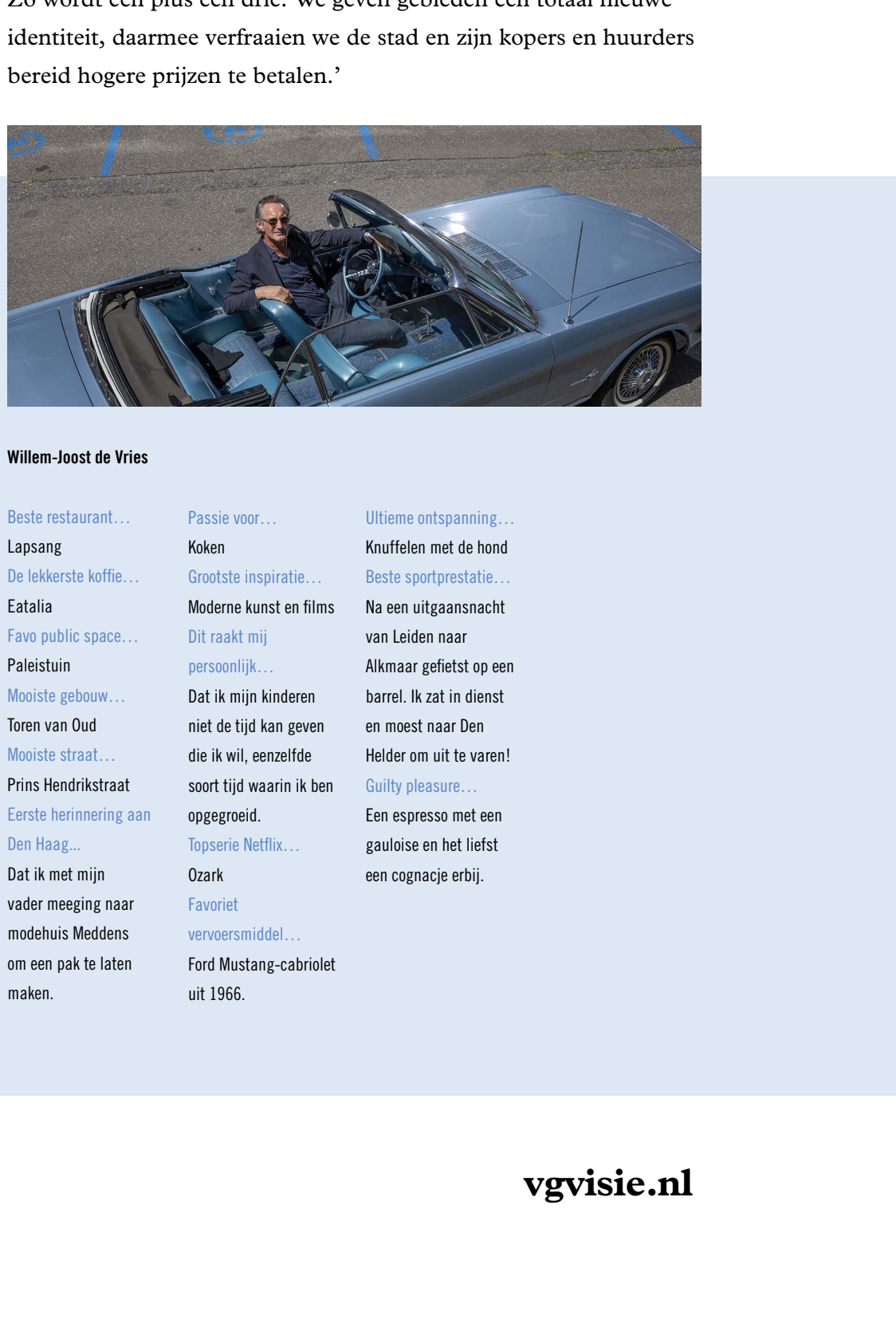
Dat De Vries en Van Dongen een neus voor hotspots hebben, blijkt wel uit hun eigen locatiekeuze. In 2013 durfden weinigen het aan zich te vestigen in een voormalig PTT-kantoor – ingeklemd tussen treinspoor en drukke verkeersweg – op het groezelige industrieterrein De Binckhorst. Zo niet TconceptT. De afgelopen jaren is de Binckhorst bestemd tot nieuw centrumgebied waar spectaculaire woongebieden met dito voorzieningen zullen verrijzen. Het kantoor, omgedoopt tot Bink36, is uitgegroeid tot het rauwe creatieve hart van Den Haag en een hippe horecalocatie. Zo opende begin 2020 The Harbour Club nog een dakrestaurant in Bink36.



TconceptT kantoor

Maanplein Masterplan

In thuisstad Den Haag timmert TconceptT dan ook flink aan de weg. Het concept- en ontwerp bureau heeft voor COD en Borghese het Maanplein-masterplan getekend, de transformatie van de twaalf KPN-gebouwen naar een woon- en werkgebied. De laatste fasen bestaan uit nieuwbouw: TconceptT ontwierp woontoren Maanplein 110. TconceptT is ook verantwoordelijk voor de metamorfose van badplaats Kijkduin. Namens ontwikkelaar FRED hebben de architecten het stedenbouwkundig plan voor Nieuw Kijkduin opgesteld en twee gebouwen ontworpen.



Maanplein, Den Haag

Tender Megastores

Onder de rook van Den Haag is TconceptT druk bezig met de transformatie van winkelcentrum In de Bogaard naar een levendige en groene woonwijk. De meest recente Haagse opdracht is afkomstig van een net gewonnen ontwikkelprijsvraag, verklaart De Vries. 'We mogen de transformatie van het 80.000 m² grote winkelcentrum Megastores bij station Den Haag HS ontwerpen. Begin dit jaar kochten Amvest en COD Megastores. De ontwikkelcombinatie wil er een gemengd gebied creëren met behoud van de winkelfunctie. Dit voorjaar schreef het consortium een ontwerprijvraag uit die wij hebben gewonnen. Maar het is nog te vroeg om het plan uit de doeken te doen. Eerst zullen we samen met de eigenaren onze ideeën bespreken met de gemeente en huurders.'

Van concept naar vergunning

Van Dongen weet wel waarom ontwikkelaars graag in zee gaan met TconceptT. 'Onze opdrachtgever wil voldoen aan het eisenprogramma, hij wil de tender winnen en ook nog geld verdienen. Willem is de storyteller. Met zijn verbeeldingskracht en creativiteit kan hij partijen verleid laten worden op het project. Ik ben van de nuchtere onderbouw. Bij Multi was ik directeur conceptontwikkeling. Daar heb ik geleerd wat het verdienen direct is van de ontwikkelaar. Wij kijken niet alleen naar de kosten, maar wij sturen vooral op waarde door op een slimme manier extra waarde en een hogere opbrengst te creëren, blijft er geld over voor goede, onderscheidende architectuur. Ik kan de ontwikkelaar geruistellen dat de droom die wij neerleggen ook haalbaar en winstgevend is. Bovendien kennen we alle juridische en planologische wegen om een project naar een vergunning te leiden.'

Hofje van Weltevreden, Rotterdam

Masterplan Kijkduin, Den Haag

IN DE BOGAARD WORDT EEN DYNAMISCHE EN GROENE STADSWIJK

U bent halveveerge

MET VISIE, LEF EN CREATIVITEIT WILLEN WE SPRAAKMAKENDE PROJECTEN ONTWERPEN



Kijkduin, Den Haag

Nieuw Kijkduin

Hoe dat in de praktijk uitpakt, is momenteel te zien in Kijkduin, schetst De Vries. 'Kijkduin was een verouderde, stenige plek met gedateerde winkels en te veel autoverkeer. Om het maximale zee- en strandgevoel te krijgen, hebben we de boulevard verhoogd. Dankzij het opgetilde maaiveld verdwijnen ook de auto's uit het zicht. We hebben het masterplan met twee parallel lopende woonstraten met in totaal negen woontorens ontworpen. De woontorens – ontworpen door ons en vijf andere architecten – hebben elk hun eigen signatuur maar vormen toch een harmonieus geheel. Het duinlandschap komt dankzij het landschapsplan van West8 overal terug. Het strandgevoel versterken we met de witte en zandkleurige gebouwentinten. We creëren een levendige plint met winkels, horeca en een foodhall, zodat een knusse winkelstraat ontstaat. Aan de boulevardkant ligt het zwartepunt op horeca. Aan weerszijden loopt een brede stenen trap naar het strand. Onderaan de boulevard komen strandrestaurants, ontworpen met verbleekt hout en mooie pergola's die voor een speelse schaduwval zorgen.'

In de Bogaard

TconceptT zal steeds vaker worden ingezet bij retailtransformaties, verwacht Van Dongen. 'Door de coronacrisis heeft de retailcrisis zich verscherpt. De waarde van slecht gelegen en gedateerde winkelcentra daalt fors. Een combinatie van herontwikkeling, transformatie, toevoegen van woningen is nodig om het tij te keren. Dat gaan we met winkelpassage De Terp In de Bogaard doen. Het gedateerde winkelcentrum wordt een dynamische en groene stadswijk, waar retail en horeca ondersteunend zijn. Eigenaar Reshape Properties gaat De Terp grotendeels slopen en vervangen door 350 woningen en bijna 3.000 m² retail. Wij hebben een woongebied met een grote, fraaie binnentuin met een kas ontworpen. De ruwbouw van het voormalige winkelgedeelte laten we intact. Boven een retail- en horecaplint komen stoere loft-achtige stadswoningen met verspringende balkons en dakterrassen. Op deze stadslaag van 20 meter komt de hoogbouw. Met dit ontwerp kan de ontwikkelaar zowel de belegger als potentiële bewoners verleiden, ook in slechte tijden.'

Olympiade, Amstelveen

Olympiade masterplan, Amstelveen

Hogere opbrengst

Van dergelijke projecten waarbij de TconceptT-oprichters maximaal hun stempel op het resultaat kunnen drukken, krijgen ze het meest energie, verklaart Van Dongen. 'De beste projecten ontstaan door een goede synergie tussen architect en opdrachtgever. We kunnen prima een mooi gebouw op een bouwenvolp ontwerpen. Maar we willen het liefst spraakmakende projecten maken voor opdrachtgevers die evenveel visie, lef en creativiteit hebben als wij. Zo wordt één plus één drie. We geven gebieden een totaal nieuwe identiteit, daarmee verfraaien we de stad en zijn kopers en huurders bereid hogere prijzen te betalen.'

Willem-Joost de Vries

Beste restaurant...
Lapsang
De lekkerste koffie...
Eatalia
Favo public space...
Paleistuin
Mooiste gebouw...
Toren van Oud
Mooiste straat...
Prins Hendrikstraat
Eerste herinnering aan
Den Haag...
Dat ik met mijn vader meening naar
moderhus Meddens
om een pak te laten
maken.

Passie voor...
Koken
Grootste inspiratie...
Moderne kunst en films
Dit raakt mij persoonlijk...
Dat ik mijn kinderen niet de tijd kan geven die ik wil, eenzelfde
soort tijd waarin ik ben
opgegroeid.
Topserie Netflix...
Ozark
Favoriet
vervoersmiddel...
Ford Mustang-cabriolet
uit 1966.

Uitdaging...
Knuffelen met de hond
Beste sportprestatie...
Na een uitgaansnacht
van Leiden naar
Alkmaar gefietst op een
barrel. Ik zat in dienst
en moest naar Den
Heider om uit te varen!
Guilty pleasure...
Een espresso met een
gauloise en het liefst
een cognacje erbij.

vgvisie.nl