

# Duurzaam is ontwikkelen wat mensen over tien jaar nog willen

“De grachtenpanden in Amsterdam, die zijn duurzaam gebouwd,” vinden Mark Kuijpers, Samir Bantal en Judith van Oers, het energieke ontwikkelteam van Blauwhoed in Rotterdam. Met dat voorbeeld schetsen ze in een pennenstreek de essentie van hun visie op ontwikkelen: Het goede gebouw op de goede plek, dat is duurzaam ontwikkelen. “Ontwikkelen vanuit een kwalitatieve langetermijnvisie op het gebouw, maar vooral ook haar omgeving is de enige manier om vastgoedoplossingen voor de lange termijn te realiseren, of het nou binnenstedelijk is of perifeer.”



## Binnenstedelijk

“Bedrijven en woningen ontwikkelen ‘in de wei’ is zo langzamerhand toch echt passé. De bredere economische duurzaamheid van de soms lukraak ontwikkelde kantoorgebouwen langs snelwegen is ernstig te betwijfelen, ook al zijn deze gebouwen zeer energiezuinig. Deze ontwikkeling holt op lange termijn bestaande binnensteden en bedrijvenlocaties uit. Gelukkig begint er bij gemeenten en ontwikkelaars langzaam maar zeker een kentering te ontstaan,” zegt Kuijpers. Kwaliteit van gebouw en de inbedding in haar stedenbouwkundige, maar ook economische en sociale context worden weer meer de belangrijke criteria in plaats van met name de financiële deal. Dat geeft kansen voor bijzondere locaties in de binnensteden en herontwikkeling van bestaand vastgoed. Echter de ruimte binnen steden ligt niet voor het oprapen, beseffen Kuijpers, Bantal en Van Oers: “Vastgoedinvesteringen hebben langjarig een grote impact op hun omgeving, dat vraagt om weloverwogen keuzes.”

Er zijn veel complexe randvoorwaarden: je hebt te maken met bewoners, gevestigde bedrijven en organisaties, en ook met sentimenten en historie die een stad heeft op een plek. Ontwikkelen in die context is niet eenvoudig. “Wij hebben de expertise en organisatie om zulke vraagstukken op te pakken”

## Prominent stadskantoor

Een andere binnenstedelijke ontwikkeling van Blauwhoed is Blaak 12, een kantoorstoren bovenop het station Blaak van Group A en Dreissen architecten. “Deze plek is zo prominent en bijzonder in de stad, daar móet je goed rekening mee houden”, beseffen Kuijpers en Van Oers. “Van oudsher was deze plek vlakbij de oudste haven van de stad één van de meest prestigieuze plekken in het Rotterdamse centrum. Dat zie je ook aan hoe met de omgeving is omgegaan. “De nieuwe bibliotheek, de kubuswoningen, en de eerste wolkenkrabber van Europa; het Witte Huis van Westermeijer verrees daar en werd bij de bouw van het station steen voor steen uit elkaar gehaald en weer in elkaar gezet.”

De aandacht voor het gebied leek een tijdje te verslappen, maar nieuwe ontwikkelingen behouden de status van het gebied weer voor jaren. Inmiddels is NS Poort er begonnen met de bouw van een woontoren, tevens verrijst er de woontoren Red Apple en aan de andere kant van het station komt een bijzondere met wonen overdekte markthal. “Blaak 12 komt op de hoek van de Blaak en de Verlengde Willemsbrug. Het kantoorgebouw wordt 14.000 vierkante meter groot. Het gebouw is nog niet verhuurd, maar al wel verkocht aan de Kroonenberg Groep. Wij realiseren dit gebouw in die zin op risico. Maar gezien de ligging op het knooppunt van trein, tram, metro en bus, midden in de binnenstad maar via de Maasboulevard toch binnen 10 minuten van de A16, hebben wij er alle vertrouwen in dat dit gebouw voor oplevering verhuurd zal zijn. Op loopafstand liggen de kroegjes en restaurantjes van de oude haven, het WTC Coolingsingel en de Hoogstraat om te winkelen. “Als Blaak 12 wordt opgeleverd in 2011 is er niets vergelijkbaars op de Rotterdamse markt.”

## Economisch hart in de wijk

Een recente ontwikkeling van Blauwhoed in Rotterdam-Zuid maakt veel duidelijk. Bantal: “Het bedrijf Hertel verleent onderhoudsdiensten voor off-shore- en havenindustrie. Het zit nu verspreid over verschillende locaties in de haven, en is niet goed zichtbaar voor potentieel personeel. De werknemers die Hertel graag wil verwelkomen, kennen het bedrijf niet.” Geheel buiten de gebaande paden begon Blauwhoed na te denken hoe je Hertel verder de stad in kon plaatsen voor een betere zichtbaarheid.



Bantal: "Bedrijven die zich binnen de stad vestigen, zijn stevast dienstverleners. Het zakelijke segment is goed zichtbaar, terwijl er een ander arbeidspotentieel in Rotterdam aanwezig is. Rotterdam is een vakmanstad. Hoewel we steeds meer productiebedrijvigheid uit de stad bannen, is de historie dat woonwijken verbonden waren aan een groot bedrijf, aan 'de fabriek in de stad'. Ambachtslui die er jaren werken, begonnen er al als kleine jongens. In het buitenland zie je het ook, zoals bij Volkswagen en BMW in Duitsland, en ook Unilever in Rotterdam is zo'n voorbeeld."

Goed ontwikkelen vraagt dus ook een open blik van het bestuur op zo'n plek. "De gemeente is enthousiast. De aard van het bedrijf wijkt niet af van kleinschaliger bedrijven die we wel binnen stadsgrenzen houden, alleen de schaal. De vraag van de klant is vertaald naar de juiste omgeving voor de lange duur en nieuw commercieel vastgoed kan zo een katalysator zijn voor wijkaanpak."

#### Perifere ontwikkelingen

Ook als het om perifere ontwikkelingen gaat, geldt de visie van de drie ontwikkelaars. Maar behalve het juiste gebouw in de juiste omgeving speelt ook de juiste timing een rol die bestuurders en planners van ruimte niet over het hoofd moeten zien.

"De afgelopen vijf jaar hebben we gezien dat veel perifere ruimte voor nieuwe bedrijfshuisvesting relatief goedkoop werd aangeboden. Een prachtige tijd voor de eindgebruiker om te verhuizen," beaamt het trio. Maar zij waarschuwen ook voor het gevaar dat er in zo'n conjunctuurperiode onvoldoende wordt nagedacht over het functioneren van een omgeving op langere termijn. "Is er juist meer schaarste, dan is er een hogere huurprijs te vragen, die aan het begin van de ontwikkeling besteed kan worden aan hogere kwaliteit en op de langere termijn leegstand kan voorkomen. Ons devies is dan ook dat je beheersbaar moet ontwikkelen, door zorgvuldig te kiezen welke locaties je op de markt brengt en die te faseren, je visie daarvoor duidelijk te stellen, en je niet te laten afleiden door veel side-projects zonder lange termijn visie. Gemeente en ontwikkelaars zullen daarvoor de handen ineen moeten slaan en opportunistisch handelen voorkomen"

#### Brainpark

Als voorbeeld geeft Blauwhoed de vervolmaking van de Brainpark III en ook Brainpark Centrum, waarvoor de ontwikkelaar met de gemeente een masterplan opstelt. "Het is één van de laatste perifere toplocaties in Rotterdam: een snelweglocatie naast een ambitieuze universiteit, direct tegen de woonwijk Kralingen aangelegen. Een locatie met grote potentie in een bijzondere context, maar daardoor ook met lastige vraagstukken als ontsluiting, externe veiligheid en aansluiting op de bestaande, hoogwaardige woonomgeving. Dit kan en moet je dus in een keer goed en heel zorgvuldig doen," vinden Kuijpers, Van Oers en Bantal. "De gemeente Rotterdam ziet dat ook."

De komende jaren verandert het metrostation Kralingse Zoom in vervoersknooppunt Brainpark Centrum, waar metro, parkshuttle, tram, bus en auto samenkomen. "Het wordt de koppeling tussen Brainpark I, II en III en slaat



gelijktijdig een betere brug naar de universiteit, die nu nog een enclave vormt tussen wonen, kantoren en parken. De eerste Brainparken zijn redelijk monofunctioneel ontwikkeld en de Kralingse Zoom is nu nog een enigszins dood gebied. "Het heeft echter een gigantisch economisch potentieel voor hoogwaardige kantoren en verblijfsgebouwen met een vierentwintig uren-programmering."

In eerste instantie wordt voor Brainpark Centrum nagedacht over 90.000 vierkante meter kantoren, mogelijk aangevuld met studentenhuysvesting, bedrijfsruimte voor starters, retail, lunchrooms en diverse voorzieningen. Ook met het laatste stuk van Brainpark III Noord willen de ontwikkelaars zorgvuldig omgaan. "We ontwikkelen daar drie kantoorgebouwen van 14.000, 9.000 en 19.000 meter aan een gezamenlijk plein op een verdiepte parkeergarage voor 660 plekken. De basis van het ontwerp staat in principe, maar we willen het samen met eindgebruikers uitwerken naar diens specifieke wensen."

Deze ontwikkeling wil Blauwhoed op het laatste overgebleven plot aanvullen met een Hotel en Quality Center waarin een veelheid aan voorzieningen schuilgaan. "Denk aan een restaurant, vergaderfaciliteiten, stomerij, kinderdagverblijf en een bankfiliaal bijvoorbeeld, maar ook een technisch onderhoudsbedrijf voor gebouwinstallaties, en bijvoorbeeld een wagenparkbeheerder."

De ontwikkelaars: "Of je nou perifeer of binnenstedelijk bouwt, wij willen dat onze gebouwen lange tijd blijven, en duurzaamheid is daarom een terechte hype. Maar we moeten in ontwikkelend voorkomen dat we ons alleen blind staren op het technische aspect ervan. Volledig energieneutrale kantoren zijn natuurlijk vanuit zuiver technisch perspectief duurzaam, maar als mensen zich ongemakkelijk voelen omdat bijvoorbeeld de ramen nooit open kunnen, of omdat het gebouw simpelweg op de verkeerde plek ligt verkoopt het zichzelf nog steeds niet. Duurzaamheid omvat meer dan een sedumdak en installaties. Mensen moeten het gebouw en haar omgeving willen."



#### Voor meer informatie:

**Blauwhoed Kantoren**  
**Lichtenauerlaan 80 (Brainpark III)**  
**Postbus 2552, 3000 CN Rotterdam**  
**Tel. 010-4535311**  
**Fac 010-4526353**

[www.blauwhoed.nl](http://www.blauwhoed.nl)