

AM ONTWIKKELT MET PASSIE AAN DE STAD ROTTERDAM

ma di wo do vr
9 APRIL 2021

VISIE PRESENTEERT

de Rottendamse VASTGOEDWEEK



MENSENMAKEN de STAD

Wilco van den Ban met op de achtergrond De Zalmhaven

Wilco van den Ban is op uiteenlopende manieren met Rotterdam verbonden. Hij is er geboren en woont er naar volle tevredenheid. En hij werkt namens AM al decennialang hier aan projecten die de stad beter maken. Een gesprek met een bevlogen ontwikkelaar die zich met hart en ziel wijdt aan toonaangevende projecten en gebieden.

'ROTTERDAM HEEFT DE AFGELOPEN DECENNIA EEN ENORME ONTWIKKELING DOORGEMAAKT, OP ALLE FRONTEN'

De achtergrond die Wilco van den Ban, directeur AM Zuidwest, tijdens het Teams-gesprek te berde brengt, is veelzeggend. We zien het woongebouw De Zalmhaven dat volop in aanbouw is maar ook de stad die daaromheen ligt. Het geeft al aan dat Van den Ban trots is op de eigen projecten maar nadrukkelijk ook de maatschappelijke context van het handelen van AM in beeld houdt. Opgeleid als bouwkundige en vanaf 1989 werkzaam in de bouw en later in de project- en gebiedsontwikkeling is de AM-directeur van meerdere markten thuis. Zijn kennis zet hij met liefde in voor Rotterdam: 'Ik ben geworteld in deze stad en vind er ook zeker wat van. Ik vind het geweldig dat ik met mijn werk een bijdrage aan deze stad mag leveren. Laten we wel wezen: Rotterdam heeft de afgelopen decennia een enorme ontwikkeling doorgemaakt, op alle fronten.

Dat heeft mede te maken met een aantal dappere beleidsuitgangspunten die de gemeente heeft geformuleerd. Ik noem bijvoorbeeld de aanpak via de City Lounge-gedachte, waarbij de kwaliteit van de buitenruimte centraal is

gezet. Van de buitenruimte van de woning tot en met de openbare ruimtes en de verbindingen daartussen: daar is veel meer aandacht voor gekomen. Voorheen was er in Rotterdam sprake van veel meer losse plekken, zonder echte samenhang. De laatste jaren is dat doorbroken en worden de onderdelen van de stad veel beter verbonden.'

Tekst: Kees de Graaf
Portret: Marcel Krijger



De Zalmhaven I (215 meter en 58 verdiepingen) heeft 256 appartementen, in de koop- en huursector. De Zalmhaven II en III (beide 70 meter en 21 verdiepingen) bestaat uit 196 appartementen en 33 gezinswoningen in de koop- en huursector. Ook zijn er 1.380 m² aan kantoren, 950 m² horeca en voorzieningen waaronder 456 parkeerplaatsen. AM ontwikkelt De Zalmhaven in samenwerking met Amvest.

Hoogbouw komt op

De ambitie van vele partijen - publiek en privaat - om Rotterdam beter te maken, vertaalt zich volgens Van den Ban in een positieve flow. 'De toerismecijfers laten bijvoorbeeld zien dat de stad op dat punt een forse inhaalslag doormaakt. De binnenstad is daar uiteraard een goed voorbeeld van. Van een overwegend zakencentrum is het een 24-uurs-stad geworden waar voor iedere Rotterdammer plek is. Dat spreekt mij enorm aan.' Een tweede belangrijke beleidsinzet die Van den Ban in dit verband noemt, is het hoogbouwbeleid. 'Rond 2000 werd het mogelijk gemaakt om hoge gebouwen aan de stad toe te voegen. De derde dimensie werd nadrukkelijk ontdekt: de lucht in! Sinds die tijd zijn er fantastische gebouwen ontstaan. Met AM hebben we daar ook zeker een bijdrage aan geleverd. Met daarbij aandacht voor de beleving op alle hoogtes. Dus niet alleen in het gebouw zelf maar zeker ook in de aansluiting op de straat, de openbare ruimte.' Als voorbeeld noemt hij het 33 verdiepingen tellende gebouw 100Hoog direct aan de Wijnhaven en het gebouw Calypso, schuin tegenover het Centraal Station. 'De entreehal van Calypso is op begane grondniveau heel open en uitnodigend, "doorwaadbaar" als het ware. Er wordt op hoogte gewoond maar ook aan de straat, er is een daktuin voor collectief gebruik: die gelaagdheid vind ik heel interessant.'

Aandacht voor betaalbaarheid

Een derde ambitie waar AM zelf ook flink aan mee heeft geholpen in de realisatie, betreft het wonen in Rotterdam. In de binnenstad maar ook daarbuiten. Van den Ban legt uit: 'Onze drive daarbij is om betekenisvolle leefomgevingen te maken, vanuit onze expertise als stad- en gebiedmaker. Ik ben van de eerste steen betrokken geweest bij ontwikkeling en later de veranda en leerde de Müllerpijper. Projecten die we voor alle Rotterdammers hebben gemaakt. Maar ik heb ook veel energie gestoken in de aanpak van de Tarwewijk, waar we particulier woningbezit ingrijpend hebben verbeterd en zo de gehele buurt een impuls hebben gegeven. Betaalbaarheid van het wonen hebben we met AM steeds voor ogen. Uiteraard maken we daar per project keuzes in en kun je niet altijd alle prijscategorieën in één programma onderbrengen, maar we hebben er zeker aandacht voor. We zien bijvoorbeeld dat het voor jonge mensen momenteel heel lastig is een start in de woningmarkt te maken. De schaarste is groot, de prijzen stijgen. Met projecten als Imagine met in totaal 295 woningen spelen we daarop in: het project heeft in totaal woningen in alle prijsklassen, maar ook middeldure huurwoningen, die als verbindend segment in de woningmarkt functioneren. Die variatie is belangrijk voor de stad en past bij ons maatschappelijk thema 'de inclusieve stad'. Imagine ligt op de grens van Parkstad, op de hoek van de Laan op Zuid en de Rosestraat en markeert hiermee feitelijk de start van de gebiedsontwikkeling Feyenoord City. Voor een stad als Rotterdam is een goede mix van prijsklassen, leeftijden en leefstijlen van groot belang voor de leefbaarheid in buurten en wijken. Denk ook aan Babel, waar we specifiek inspelen op appartementen voor gezinnen in de stad.'



Imagine (voorheen Parkstad-Zuid) bestaat uit twee hoge woongebouwen verbonden met een plint met 287 appartementen en acht tweelaagse stadswoningen, alle met een eigen balkon of buitenruimte. Er komen stadswoningen, binnenhof-appartementen, torenappartementen (S en M) en XL penthouses. Naast ruimte voor wonen is er in de plint ruimte voor commerciële en maatschappelijke functies. Imagine wordt voorzien van een binnentuin, die zal functioneren als een klimaatbestendige, groene huiskamer met volop ruimte voor ontmoeting en ontspanning. AM ontwikkelt Imagine in samenwerking met Heijmans.

'MENSEN WILLEN ZICH IN HUN DIRECTE OMGEVING KUNNEN BEWEGEN EN DAAR VERBLIJVEN. DAT GAAT DUS VEEL VERDER DAN EEN SPEELTUINTJE MET EEN WIPKIP'

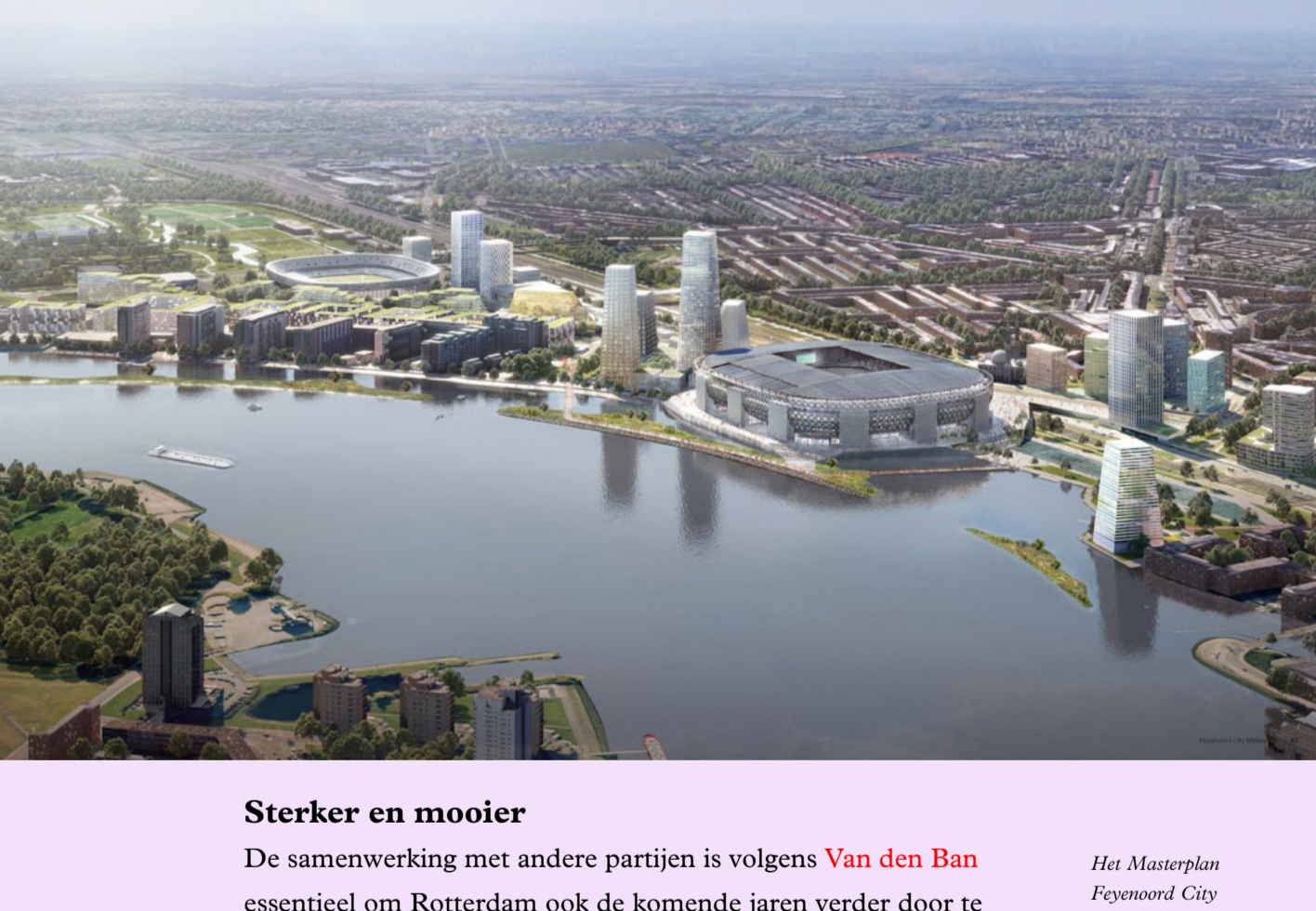


Royale binnentuin

Dat AM met het project Imagine daarbij ook inzet op de maatschappelijke thema's van de gebiedsontwikkelaar als gedurfde duurzaamheid waaronder biodiversiteit en healthy urban living and working is volgens Van den Ban evident: 'We willen

Rotterdam toekomstbestendig maken. Klimaatverandering heeft een duidelijke relatie met de manier waarop we de woonomgeving inrichten. De temperatuur in de stad neemt duidelijk toe en zorgt in de zomer voor hittestress. Door in Imagine een royale binnentuin toe te voegen, zorgen we voor koelte. En passant houdt de tuin regenwater vast. Het belang van deze directe woonomgeving kunnen we - zeker kijkend naar het afgelopen jaar - niet genoeg waarderen. Mensen willen zich in hun directe omgeving kunnen bewegen en daar verblijven. Dat gaat dus veel verder dan alleen een speeltuin. Het gaat om de complete gebiedsrichting en de onderlinge verbinding met andere gebieden in de stad waar de bewoners en bezoekers straks met veel plezier gebruik van kunnen maken.' Zo werken AM en Heijmans in nauwe samenwerking met Stichting Gebiedsontwikkeling aan de Maas (Stigam) aan Feyenoord City. 'Voor ons weer een nieuwe stap in de verdere ontwikkeling van Rotterdam!'

Het Masterplan Feyenoord City geeft ruimte om in verschillende fases in totaal circa 3.700 woningen en circa 60.000 m² commercieel en maatschappelijk vastgoed te ontwikkelen en te realiseren in een periode van naar verwachting tien jaar.

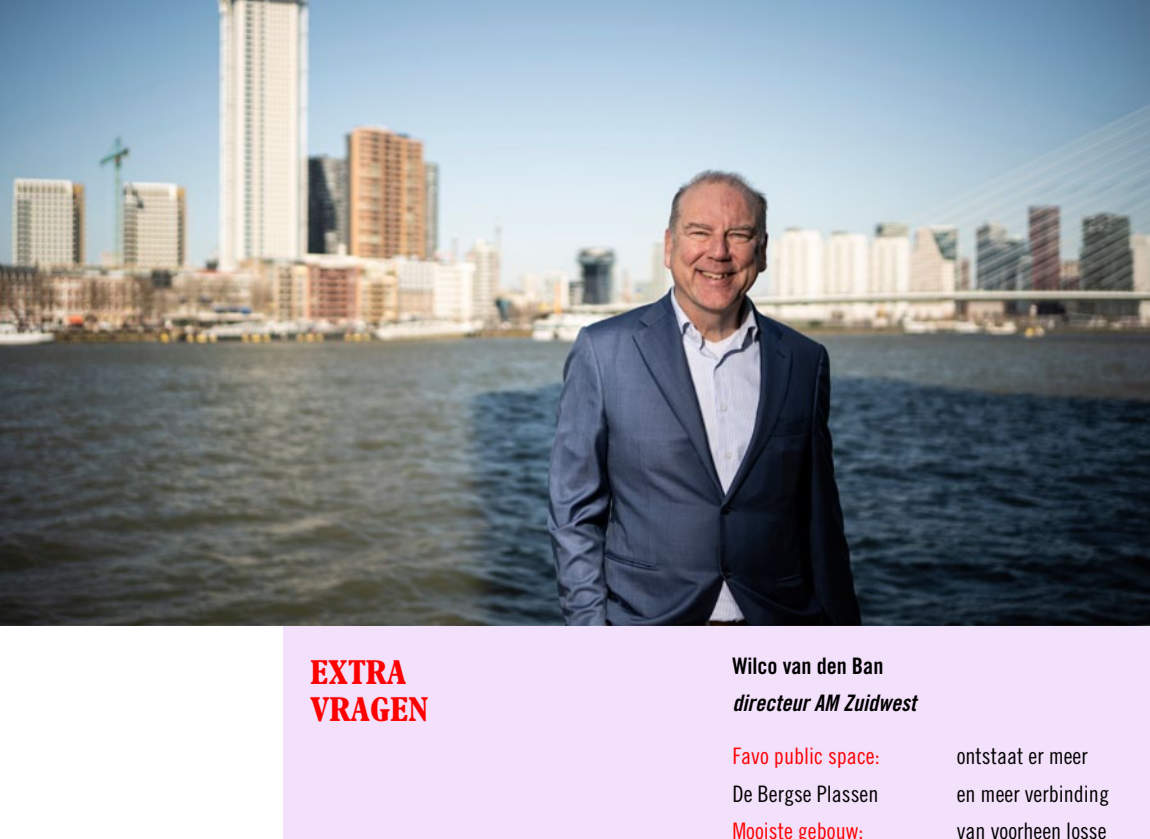


Sterker en mooier

De samenwerking met andere partijen is volgens Van den Ban essentieel om Rotterdam ook de komende jaren verder door te ontwikkelen tot een aantrekkelijke en leefbare stad. 'We werken in het Platform Ontwikkeling Rotterdam nauw samen met gemeente, andere marktpartijen en woningcorporaties. Daar komen belangrijke overkoepelende thema's aan de orde waar we allemaal onze bijdrage aan kunnen en moeten leveren.' Het ondertekenen van het 'Langer Thuis'-convenant past in dezelfde ambitie: 'Het wonen van onze senioren is voor AM een belangrijk aandachtspunt. Wij merken 'Blijven of een volgende stap?' dat een stevig deel van zogenoemde actieve senioren op zich graag wil verhuizen. Maar de vraag is dan: waarheen? Wij moeten dat met passend aanbod veel beter accommoderen.'

Van den Ban is zelf in ieder geval vastbesloten om Rotterdam nog sterker en mooier te maken: 'We werken met AM aan de verdere ontwikkeling van de prachtige stad Rotterdam en dat zetten we graag verder door. Ik kan er heel veel plezier en trots uit halen wanneer een project dat wij hebben gerealiseerd er goed bij staat en volop wordt gebruikt. Ik liep laatst bijvoorbeeld langs het woongebouw dat we met DKV Architecten aan de Gedempte Zalmhaven ontwikkelden. Het staat er, het is van iedereen en het doormaakt de tand des tijds uitstekend. Dat zorgt voor verbinding. Of een plek nu goed is of iets minder: wij nemen onze verantwoordelijkheid en gaan langjarig het commitment aan. Daarmee wordt ook de stad als geheel beter.'

'IK KAN ER HEEL VEEL PLEZIER EN TROTS UIT HALLEN WANNEER EEN PROJECT DAT WIJ HEBBEN GEREALISEERD ER GOED BIJ STAAT EN VOLOP WORDT GEBRUIKT'



EXTRA VRAGEN

Wilco van den Ban
directeur AM Zuidwest

Favo public space: De Berge Plassen
Mooiste gebouw: Nou dan weet ik er wel een... De Zalmhaven natuurlijk!
Wat gaat echt goed in de stad: Op talloze plekken

ontstaat er meer en meer verbinding van voorheen losse onderdelen in de stad vanwege de City Lounge-ontwikkeling. Daar kan ik enorm van genieten en bovendien ontdek ik die graag