2.

3.

Terugkijken om vooruit te komen

In onze samenleving die steeds sneller lijkt te veranderen, zijn we gewend om vooral **vooruit te blikken**. Naar een toekomst die voor ons ligt en waar we een duurzame en leefbare wereld voor morgen ontwikkelen.

RONALD HUIKESHOVEN
DIRECTIE VOORZITTER AM

AM werkt aan gebiedsontwikkelingen die het thuis vormen voor huidige en toekomstige generaties – vol passie en vanuit een gevoel van maatschappelijke verantwoordelijkheid. Op sommige momenten is het ook goed om even stil te staan en te reflecteren – op waar we vandaan komen en wat de reis tot nu toe heeft opgeleverd.

Ons jubileum

Aan de vooravond van 2022 hebben we een dergelijk moment te pakken. 2022 wordt het jaar waarin AM 20 jaar bestaat en dat is een mooie aanleiding voor retrospectie. Want wat is het vak van gebiedsontwikkeling in de afgelopen twee decennia ingrijpend veranderd! Allerlei nieuwe vraagstukken hebben zich aangediend. Maar ook zijn we door de nodige perioades van recessie en hoogconjunctuur gegaan. En al die tijd is AM blijven werken aan nieuwe projecten, met enthousiaste medewerkers en in samenwerking met tal van partijen.

De AM Legacy

Het dubbele bestaansdecennium dat we volgend jaar op gepaste wijze zullen vieren, markeren we alvast met het uitbrengen van deze publicatie. Met daarin een overzicht van 13 projecten – gerealiseerd en in ontwikkeling – die de *legacy* van AM in beeld brengen. Daarnaast focussen we specifiek op de conceptuele kracht die het AM Lab binnen onze organisatie heeft. Marktonderzoek, conceptontwikkeling en placemaking komen in het lab samen en geven onze gebiedsontwikkeling een gefundeerde start. De kruisbestuiving tussen mensen, disciplines en thema's staat daarbij voorop en is exemplarisch voor de manier waarop AM als gebiedsontwikkelaar werkt aan onze leefomgeving.

inspiring space.

Interviews AM Lab
In gesprek met 5 medewerkers
over de kracht van het lab

De AM Legacy
Gepresenteerd in 13
karakteristieke projecten

Nooit gebouwd AM
De conceptuele kracht van 5
(nog) niet uitgevoerde projecten

inhouds opgave

04
Voorwoord
Terugkijken om vooruit
te komen.

08
De missie van AM
Twintig jaar werken aan een
mooier en beter Nederland.

10
Het AM Lab
Driedubbele waarde

18
De AM Legacy
Gepresenteerd in 13
karakteristieke projecten

104
Nawoord
Samenwerken met
internationale allure

Twintig jaar werken aan een mooier en beter Nederland

Gebiedsontwikkeling is de kern waar het bij AM om draait. Aantrekkelijke gebieden maken waar mensen plezierig kunnen wonen, werken, recreëren en verblijven. En die door hun hoogwaardige kwaliteit duurzaam zijn en lang mee gaan. De rol van AM is die van verbinder en regisseur, waarbij onze jarenlange ervaring als ontwikkelaar helpt om voor iedere lokale situatie een passend concept te destilleren én te realiseren.

AM in retrospectief

AM is ontstaan in 2002 doordat Amstelland Ontwikkeling haar branchegenoot Multi Development Corporation overnam. Amstelland en Multi vormden daarop samen AM. De onderneming ontwikkelde woongebieden, kantoren, winkelcentra en vrijetijdsvoorzieningen in tal van Europese landen. De onderneming was genoteerd aan de Amsterdamse effectenbeurs en was een AMX-fonds. In 2006 werd de onderneming gesplitst en van de beurs genomen, AM werd onderdeel van Koninklijke BAM Groep. In 2010 fuseerde AM met BAM Vastgoed en sindsdien vormen zij samen de gebieds- en vastgoedontwikkelaar AM. Daarmee is AM de voortzetting van toonaangevende ontwikkelingsondernemingen zoals Amstelland Vastgoed, Wilma Vastgoed, HBG Vastgoed en BAM Vastgoed. Deze vier ondernemingen zijn sinds de jaren tachtig van de vorige eeuw toonaangevend geweest in de markt van gebieds- en vastgoedontwikkeling. AM heeft hiermee in de loop der jaren royaal meer dan 100.000 gezinnen voorzien van nieuwe woonruimte, alsmede in geheel Nederland spraakmakende werk-, winkel- en vrijetijdsvoorzieningen ontwikkeld.

Onze missie

Deze rijke voorgeschiedenis vormt het fundament waarop we verder werken. Inspirerende en duurzame leefomgevingen bedenken en ontwikkelen, dat is de passie van AM. Als betrokken gebiedsontwikkelaar plaatsen wij maatschappelijke uitdagingen in het hart van ons ontwikkelingsproces. Nederland verandert immers in rap tempo en staat voor grote uitdagingen op gebied van gezondheid, duurzaamheid, mobiliteit, vergrijzing, enzovoorts. Voor AM zijn dit geen abstracte problemen, maar concrete vragen van mensen. Wij richten ons daarbij op de vijf thema's: Gedurfde Duurzaamheid, Inclusieve Stad, Healthy Urban Living & Working, Stad- en gebiedmaker en Gelukkig leven. In samenwerking met overheden, vastgoedbeleggers, woningcorporaties, maatschappelijke organisaties, bewoners en overige vastgoedgebruikers ontstaan hierdoor bijzondere en kwaliteitsrijke gebieden om in te wonen, werken, winkelen en recreëren. AM, onderdeel van Koninklijke BAM Groep, zorgt hiermee voor kwaliteit van ruimte én kwaliteit van leven.

Inspirerende en duurzame leefomgevingen bedenken en ontwikkelen, dat is de passie van AM.

AM LAB

Driedubbele waarde

Duurzame en inspirerende leefmilieus ontwikkelen, in en om de stad: dat is de **kernexpertise** van AM. Onderscheidende projecten vragen wel om een onderscheidende werkwijze.

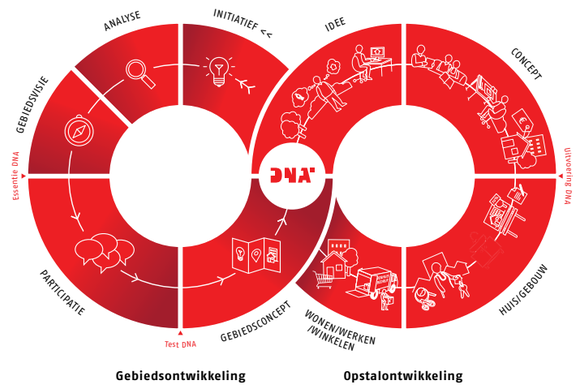
In het AM Huis aan de Ptolemeauslaan 80 in Utrecht vinden we op de begane grond een uitnodigende open ruimte waar het 'laboratorium' van AM is gehuisvest. Hier werken de medewerkers van AM Measure (marktonderzoek) en AM Concepts (conceptontwikkeling) intensief samen, aangevuld met kennis op het gebied van placemaking en duurzaamheid. Met de werkwijze van het Lab onderscheiden we ons nadrukkelijk van de markt.

De krakeling

Via een dynamisch en samenhangende proces worden vanuit verschillende belangen een gezamenlijk DNA gedestilleerd. Dat doen we door het ophalen en stapelen van visies op het gebied van allerlei partijen, die niet noodzakelijkerwijs direct aan de ontwikkeling gekoppeld zijn. Door de visies over elkaar heen te leggen ontstaat een gelaagd geheel, met daarin de kernwaarden voor de locatie: het DNA van de plek. Deze werkwijze wordt verbeeld door onze 'krakeling'. Het DNA is de basis voor een sterke, onderscheidende en door iedereen gedragen gebiedsvisie. De opstalontwikkeling is hier vervolgens als onderdeel ondersteunend aan, naast andere verbindende elementen. Het AM Lab wordt ingeschakeld door de regio's in de zoektocht naar het DNA. De kracht van het AM Lab komt uit meerdere aspecten naar voren:

1. Collectiviteit door verscheidenheid

Binnen het Lab is een bonte verzameling aan kennis aanwezig op tal van terreinen. Elke discipline werkt volgens een eigen krakeling, die elk een belangrijke inhoudelijke bijdrage levert aan het totaal. Deze kennis wordt



Het DNA is de basis voor een sterke, onderscheidende gebiedsvisie.

in-house aangeboden aan de andere medewerkers van AM waardoor er snel geschakeld kan worden. Deze samenwerking leidt tot betere plannen; het lab snapt direct de vraag die vanuit de organisatie wordt neergelegd, heeft verstand van gebieds- en vastgoed-ontwikkeling en kan direct het gesprek aangaan. Daarnaast heeft het lab een eigen onafhankelijke rol in het signaleren van maatschappelijke trends en het ontwikkelen van nieuwe concepten die daarop aansluiten.

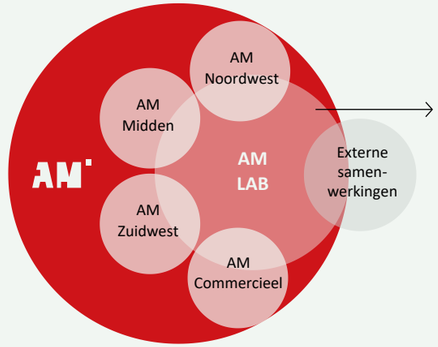
2. Verbinden van schaalniveaus

De tweede belangrijke eigenschap van het AM Lab: het verbinden van verschillende schaalniveaus. Grofweg werkt het lab op drie schalen: de algemene thema's voor AM-organisatie als geheel, de concepten voor de toekomst en de ontwikkeling van concrete nieuwe projecten. Nieuwe vragen vanuit de samenleving worden vanuit een helicopterview in beeld gebracht en vertaald in aantrekkelijke concepten. Recente voorbeelden zijn de studies naar het wonen van ouderen (Stadsveteranen, Let's Live), de kansen van deelmobiliteit, de inclusiviteit van de stad en de circulaire ambities van AM. Op het laagste schaalniveau staat het AM Lab de collega's binnen AM terzijde, van het eerste initiatief tot en met het moment dat de plannen worden omgezet in concrete uitvoeringsprojecten. De knowhow binnen het lab kan op allerlei aspecten betrekking hebben: van het bepalen van de verkoopprijzen tot en met de inzet van tijdelijke gebruiksfuncties om nieuwe locaties alvast op de kaart te zetten. Een belangrijke brugfunctie wordt vervuld richting externe partijen. Zo spreken de ontwerpers de taal van hun vakgenoten buiten AM en kunnen zij de dialoog met de AM-ontwikkelaars voeden en ondersteunen.

3. Kennisdeling

Een derde belangrijke toegevoegde waarde van het AM Lab is het uitdragen van de ontwikkelde kennis door middel van publicaties, white papers en via tal van andere media. Doordat het lab het zicht heeft over alle AM-projecten kan zij dwarsverbanden maken en lessons learned in beeld brengen. AM ziet het als haar maatschappelijke verantwoordelijkheid om nieuwe kennis en ervaringen breed aan de samenleving ter beschikking te stellen. Het AM Lab vervult daarin bij uitstek een sleutelrol.

Met de integrale werkwijze van het Lab onderscheidt AM zich nadrukkelijk van de markt.

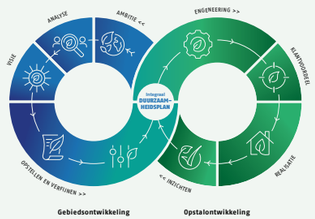


AM LAB

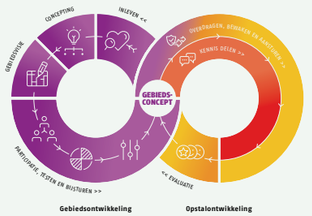
- Concepts
- Duurzaamheid
- Placemaking
- Gebiedseconomie
- Gebiedsontwikkeling Civiel
- Measure
- Senioren & Zorg

Gebiedsontwikkeling Civiel

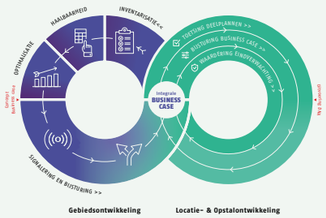
Duurzaamheid



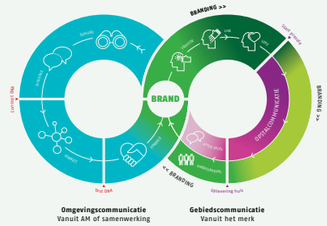
Conceptontwikkeling



Gebiedseconomie



Placemaking



You're
Invited
to

“Gedurfde duurzaam-heid”

‘Gedurfde duurzaamheid’ is een van de vijf kernthema’s van AM. Maarten Markus geeft dit veelkleurige begrip met passie en deskundigheid handen en voeten. Van energietransitie via circulariteit en klimaatadaptatie tot deelmobiliteit: voor al deze pijlers zorgt Maarten voor kennisontwikkeling en –deling. En staat hij de collega’s binnen AM met duurzaamheidsraad en daad terzijde. Binnen het AM Lab en daarbuiten.

Maarten Markus
Manager
Duurzaamheid

Je maakt ook onderdeel uit van het AM Lab, wat zijn je ervaringen?

‘Ik ben daar heel positief over. Ruwweg de helft van mijn tijd ben ik bezig met nieuwe gebiedsontwikkelingen en daarnaast gaat mijn aandacht uit naar strategie, externe netwerken, innovaties en het team duurzaamheid waar twintig AM collega’s in participeren. Die wisselwerking is heel belangrijk omdat strategische keuzes en duurzaamheidstrends een directe link hebben met wat we doen in nieuwe projecten. Binnen het lab staat de duurzaamheidsopgave stevig op het netvlies, of het nu om marktonderzoek, conceptontwikkeling of placemaking gaat. Het grote voordeel van bij elkaar zitten in één ruimte is dat je veel meer hoort en snel contact hebt over hoe we met elkaar invulling geven aan duurzaamheid. In dat verband speelt ook de kick-off van nieuwe projecten een zeer belangrijke rol. Dat is het moment waarop we met elkaar de strategie voor het project bepalen en ik bijvoorbeeld kan aangeven wat de laatste state of the art op duurzaamheidsgebied is. Zodat we allemaal met hetzelfde conceptuele en inhoudelijke kader aan het werk gaan. En iedereen duidelijk is op welk niveau we moeten inzetten als het om duurzaamheid gaat.’

De ervaringen die AM opdoet bij het werken aan de vier duurzaamheidspijlers worden breed gedeeld. Hoe reageert de buitenwereld daarop?

‘Bij de pijler deelmobiliteit kwamen er bijvoorbeeld enthousiaste reacties van gemeenten. Het zijn onderwerpen die ook aan de publieke kant spelen en waar gezocht wordt naar nieuwe oplossingen en concepten. Wij laten vanuit AM zien dat we met onze mobiliteitsaanpak hier concreet mee aan de slag gaan. De aanpak heeft als doel duurzame alternatieven van de auto stimuleren en automobiliteit te reduceren. In gebiedsontwikkelingen is dit pionieren door *learning by doing*. Een ander voorbeeld is het Convenant Klimaatadaptief Bouwen van de provincie Zuid-Holland waar AM zich in 2019 bij aansloot. Vervolgens hebben we de eisen die daaruit voortvloeiden toegepast in een aantal pilotprojecten. De ervaringen bundelen we nu weer in een white paper. Op die manier komen we in gesprek met andere partijen. Vervolgens is het de uitdaging om tot verdieping en verrijking te komen. Zowel in de sfeer van innovaties en business development als in de toepassing van nieuwe kennis in al onze projecten. Onder meer bij onze koploperprojecten hebben we de afgelopen tijd veel stappen gezet; die schalen we op, ook naar lopende projecten.’

Is duurzaamheid inmiddels stevig verankerd in de aanpak van AM?

‘Die indruk heb ik wel. De vier pijlers die we hanteren, dekken voor een heel belangrijk deel de duurzaamheidsaspecten af die we tegenkomen in het ruimtelijk domein. Daarnaast zijn er aspecten van sociale duurzaamheid die aangevlogen worden via aanpalende AM-kernthema’s. Denk bijvoorbeeld aan inclusie en gezondheid. Op die manier leggen we de lat hoog qua ambities en doelstellingen. Maar vervolgens is het uiteraard de vraag: hoe landt dit concreet op projectniveau? Daar is met name mijn ondersteunende rol op gericht. Ik probeer ook met enige regelmaat bij lopende projecten langs te gaan om met AM-collega’s te bekijken waar zij tegenaan lopen. Het primaat ligt echter bij de start van projecten: hoe eerder in het proces we duurzaamheid vormgeven, hoe beter de resultaten. Een onderwerp als deelmobiliteit kun je nu eenmaal niet meer achteraf in een plan integreren. Hetzelfde geldt voor een nieuwe bouwtechniek als houtbouw: dat heeft zoveel gevolgen dat we daar vanaf het eerste initiatief op moeten focussen. Ook is het zaak het goede schaalniveau te kiezen. Klimaatadaptatie in de stad kun je bijvoorbeeld soms lastig op kavelniveau oplossen. Daar moeten we in breder verband naar kijken en de gemeentelijke beleidsadviseurs bij betrekken. Om dit gesprek goed te kunnen voeren komt de toegevoegde waarde van het lab weer om de hoek komt kijken.’

Tot slot: heb je nog een toekomstdroom voor het AM Lab?

‘Ik zou het wel interessant vinden om bijvoorbeeld de transformatie van een bestaand woongebied niet in eerste instantie aan te vliegen vanuit woningbouw of verdichting – hoe begrijpelijk ook. Laten we eerst heel breed onderzoeken waar de wijk zelf behoefte aan heeft en waar de kansen liggen. Meer vanuit een holistisch perspectief. Vergroening van bestaande stad of energietransitie zijn ook aanleidingen om te starten met een ontwikkeling. Het AM Lab kan daar zeker een rol in spelen.’

PROJECTEN TIJDLIJN (OP STARTDATUM)

AM Legacy

Park Brederode
Bloemendaal

De Zalm-haventoren
Rotterdam

Villa Mokum
Amsterdam

B'Mine
Amsterdam

Vijverpark
Overveen

Bajeskwartier
Amsterdam

1992

Chassé Park
Breda

Enka
Ede

Bestevaêr
Vlissingen

Landgoed Wickevoort
Cruquius

Lands-cronerhof
Weesp

DeBuurt
Utrecht

Stads-veteranen
Amsterdam

2022

Chassé park Breda

PROJECTORGANISATIE
SAMENWERKINGSVERBAND AM EN PROPER-STOK IN NAUWE SAMENWERKING MET GEMEENTE BREDA.

PROJECT	CHASSÉ PARK
PLAATS	BREDA
PROGRAMMA	WONEN IN EEN STADSPARK MET COMMERCIËLE EN MAATSCHAPPELIJKE VOORZIENINGEN
WONINGEN	644 WONINGEN (STADSWONINGEN EN APPARTEMENTEN)
ARCHITECT	OMA & DIVERSE PROJECTARCHITECTEN
START	1994 (PRIJSVRAAG)
OPLEVERING	2007

Aan de rand van de binnenstad van Breda is een oud kazerneterrein herontwikkeld tot een modern woongebied, aangevuld met werk- en culturele functies. Dat alles in een campusachtige opzet. Een plan van 13 hectare met een eenduidige hoogwaardige kwaliteit: Chassé Park wordt door sommigen wel een een bijna on-Nederlands plan genoemd. De stedenbouwkundige uitwerking is fascinerend (met zichtlijnen en doorkijkjes naar de omgeving). Van een voorheen gesloten gebied is een transparant, open gebied gemaakt dat echt bij de stad hoort. Een gebied waar de inwoners van Breda en bezoekers van buiten de stad even een stadswandeling gaan maken. Met de bestaande situatie (bijvoorbeeld oude bomen en een oud kazernehek, waar doorheen de soldaten vroeger hun geliefden kusten) is respectvol omgegaan.

Samenwerking

De randvoorwaarden voor een succesvolle ontwikkeling waren hier optimaal aanwezig (zoals een sterke woningmarkt), maar die zijn dan ook ten volle benut. Opmerkelijk is dat drie opeenvolgende wethouders van de gemeente Breda zich sterk hebben gemaakt voor dit plan en gezorgd hebben voor bestuurlijke continuïteit. Zij werden bovendien geassisteerd door een ploeg van enthousiaste ambtenaren, die gedurende de gehele looptijd bij het project betrokken zijn gebleven. Tot op detailniveau werden de zaken uitgezocht en 'kan niet' werd niet als antwoord geaccepteerd. Daarbij is de markt op een vroeg moment ingeschakeld en goed 'vastgehouden'. De marktpartijen (Proper Stok en AM) waren op directieniveau voortdurend aanwezig, de corporatie stak een deel van de bedrijfsreserve in de kwaliteit van haar woongebouw: uit alles blijkt een

De losstaande massa's in de parkachtige omgeving zorgen voor een onderscheidende ruimtelijke kwaliteit.

inspiring space.

samenspel van eigenwijsheid, chemie, vasthoudendheid en trots op de stad.

De boodschap die volgens de jury van de NEPROM-prijs voor locatieontwikkeling uit dit project spreekt (Chassé Park sleepte een nominatie voor deze prijs in de wacht), is dat complexiteit als een uitdaging is gezien. Een goed voorbeeld is de parkeergarage: dit is geen stalling van auto's, maar een theatrale ruimte waar bijvoorbeeld ook een manifestatie of een concert kan worden georganiseerd. De exploitatie van de garage (door een eigen gemeentelijk parkeerbedrijf, dat over langere tijd kan calculeren) is hier nadrukkelijk op afgestemd.

Lessons learnt

Terugkijkend is het Chasse Park een eerste binnenstedelijke wooncampus in Nederland. Het stedelijke park, wonen in de groene atmosfeer waar los gebouwen in staan. Voor die tijd was dit echt vernieuwend. We kunnen hiervan leren dat het begint met het stellen van een hoge ambitie in het maken van een onderscheidend woonmilieu. Daarbij is de kracht van het team, van alle verschillende architecten, ontwikkelaars en gemeente van groot belang. Het team heeft de hoge ambitie ook doorgezet in de planvorming tot aan de uitvoering. Tot op de dag van vandaag is het Chasse Park een groenstedelijk voorbeeldproject dat als inspiratie kan dienen voor hedendaagse mixed-used gebiedsontwikkelingen met imposante architectuur.

NOOIT GEBOUWD AM

“Het landschap als identiteit voor wonen en recreatie”

Park Brederode
Bloemendaal

PROJECTORGANISATIE
GEZAMENLIJKE GEBIEDSONTWIKKELING VAN AM & KUIPER ONTWIKKELING I.S.M. DIVERSE ANDERE PARTNERS.

PROJECT	PARK BREDERODE
PLAATS	BLOEMENDAAL
PROGRAMMA	WONEN EN EEN OPENBAAR CULTUURPARK
WONINGEN	CIRCA 310 WONINGEN, APPARTEMENTEN EN VRIJE KAVELS
ARCHITECT	DS LANDSCHAPSARCHITECTEN, KOW ARCHITECTEN & RAPP+RAPP,
START	2001
OPLEVERING	2008 TOT 2020 (GEFASEERD)

In een prachtige duinvallei, waar natuur en cultuur naadloos in elkaar overgaan, zijn in totaal circa driehonderd villa's en appartementen gerealiseerd. Het schitterend gelegen terrein van het voormalig Provinciaal Ziekenhuis van Bloemendaal vormt het decor voor deze ontwikkeling. Park Brederode betekent wonen in een serene sfeer waar de natuur de bebouwing bepaalt en niet omgekeerd.

Een park omringd door natuur

Park Brederode is circa 36 hectare groot terrein en is gelegen tegen het Nationaal Park Zuid-Kennemerland en met strand en zee als achtertuin. Op het terrein staan meerdere monumentale gebouwen. Er is een divers en luxe woonprogramma toegevoegd bestaande uit zeer exclusieve woningen in een romantische parkachtige omgeving. Alle 310 woningen zijn zeer ruime en sfeervolle vrijstaande en geschakelde villa's. Uitgangspunt bij de herontwikkeling van het terrein is behoud van het parkachtige karakter. Het landschap is dicht begroeid met vele monumentale bomen.
In de verkaveling van de woningen en ontsluitingen is zoveel mogelijk rekening gehouden met deze monumentale bomen. Landschappelijke karakteristieken in hoogte, geleding en positionering zijn bepalend geweest in de situering van de woningen.

Monumentaliteit

De bebouwing staat los van elkaar, soms iets dichter, soms verder van elkaar. De woningen zijn telkens licht gedraaid ten opzichte van elkaar. De

Uitgangspunt bij de herontwikkeling van het terrein is behoud van het parkachtige karakter.

inspiring space.

waardevolle en bestaande bomen worden op deze wijze zorgvuldig omzeild. Voor de bomen die niet konden worden gehandhaafd op de huidige plek, is een bomenspecialist betrokken bij het plan. Deze specialist heeft diverse bomen verplant naar elders op het terrein. De woningen bestaan voornamelijk uit baksteen en zijn voorzien van kappen. De verspringende en ten opzichte ven elkaar gedraaide volumes en de architectonische uitstraling van de woningen maakt het tot een typisch Bloemendaals project. De bestaande monumentale bebouwing op het terrein is zoveel mogelijk behouden. Onder meer het voormalige psychiatrisch ziekenhuis uit de negentiende eeuw is getransformeerd naar een hedendaags luxe woongebouw met LOFT-woningen en appartementen.

Lessons learnt

In 2001 begon het samenwerkingsverband Park Brederode CV, maar bij de verkoop van de eerste koopwoningen in 2008 brak de bankencrisis uit. Hierin zijn een hoop deelontwikkelingen noodgedwongen verkocht. De les hieruit is dat gebiedsontwikkeling een traject is van de lange adem waarin met veel partners wordt samengewerkt. Hoewel AM dus niet zelf alle opstal heeft ontwikkeld, is AM tot het laatste moment betrokken bij de gebiedsontwikkeling. Het excentrieke cultuurpark van 21 hectare is in 2017 qua eigendom en beheer overgedragen aan gemeente Bloemendaal. Met Park Brederode is er een nieuw woonmilieu toegevoegd aan de Randstad die tevens een verrijking is voor de omgeving.

“Het landschap van de complexe opgaves”

FRANK VONK
AM Concepts

Met 15 jaar dienstjaren geldt Frank Vonk – zijn jeugdige uitstraling ten spijt – als een van de oudgedienden bij het AM Lab. Hij heeft de ontwikkeling van AM van binnenuit meegemaakt. Hoe kijkt hij terug – en vooruit?

Hoe ben je destijds als landschapsarchitect bij een ontwikkelaar terecht gekomen? Geen alledaagse keuze.

‘Ik had daarvoor bij verschillende ontwerpbureaus gewerkt en merkte: je gaat dan altijd op pad met de vraag van een ander. Ik wilde liever meer voorin de bus zitten. Zelf dingen initiëren. Die kans kreeg ik hier. Mariet Schoemakers was door CEO Peter Noordanus binnengehaald als bouwmeester en zij had behoefte aan een team om zich heen. Om mee te werken aan projecten en concepten vanaf scratch, als er nog niets is. Een geweldige uitdaging. Maar ik moest me inderdaad wel verantwoorden in mijn omgeving. “Ga je commercieel?”, moest ik dan horen. Maar ik heb er geen moment spijt van gehad. En inmiddels is het in Nederland veel gebruikelijker dat ontwerpers werken bij marktpartijen. AM heeft daarin zeker de toon gezet.’

Inmiddels heeft het AM Lab een behoorlijke omvang en wij adviseren jullie gevraagd en ongevraagd over tal van thema’s en projecten.

‘En daarbij worden de onderwerpen steeds breder, passend bij onze rol als gebiedsontwikkelaar. Klimaat, energie, circulariteit, mobiliteit: het blikveld wordt steeds groter. Rondom duurzaamheid hebben we bijvoorbeeld een aantal publicaties uitgebracht, de laatste over klimaatadaptatie wordt op de Provada gelanceerd. Daarbij werken we heel gericht samen met externe experts.’

Ik vind het daarnaast heel leuk om projecten door de tijd heen te volgen en – indien nodig – het gesprek weer aan te gaan met onze ontwikkelaars. Om samen te kijken hoe de projecten zich ontwikkelen en waar eventueel bijgestuurd moet worden. Die klankbordrol is heel plezierig en krijgt door de opzet van het AM Lab ook op een heel natuurlijke manier gestalte. Collega’s lopen heel gemakkelijk bij ons binnen. En we gaan samen ook veel naar buiten. Bijvoorbeeld wanneer het eerste contact met een extern ontwerper wordt gelegd. Vanuit ons netwerk denken we mee over de architectenkeuze en slaan zo de brug tussen ontwikkelaar en ontwerper. We spreken beider talen.’

Is de rol van het ontwerp de afgelopen 15 jaar sterk veranderd?

‘Ik vind van wel. Toen ik begon bij AM was het de tijd van de grote architectuurplannen, van mensen als Rob Krier. Totaalconcepten, in één hand ontworpen. Dat is voorbij. De opgaven zijn complexer geworden maar daardoor ook interessanter. Allerlei vraagstukken komen daarbij kijken. Waar onze ontwikkelaars dan intensief bezig zijn met het managen van tijd, geld en kwaliteit kunnen wij vanuit het lab zorgen voor overzicht en verbinding. En voor innovaties die direct toepasbaar zijn in projecten. We zien dat maatschappelijke en ruimtelijke thema’s steeds meer overlappen. En dat ook sociale en “zachte” waarden steeds belangrijker worden in ons vak. Dan is het heel goed om daar met collega’s binnen en buiten het lab over te kunnen sparren. En om samen de ambities – binnen het haalbare uiteraard – zo hoog mogelijk op te schroeven. Ik zie dat bijvoorbeeld bij het project Schoemaker Plantage: daar hebben we echt op het gebied van duurzaamheid heel hoog ingezet. Maar het is door de markt heel goed opgenomen. Zo organiseren we ons eigen *track record* aan hoogwaardige gebiedsontwikkelingen. Wickevoort in Haarlemmermeer vind ik daar ook een goed voorbeeld van. Nieuwbouw op een natuurinclusieve manier toevoegen aan een bestaand landschap, samenwerken met een zorginstelling, tijdelijk gebruik toevoegen in het kader van placemaking: alle dimensies komen dan bij elkaar.’

Bestevaêr
Vlissingen

PROJECTORGANISATIE
HET SCHELDEKWARTIER IS EEN GEBIEDSONTWIKKELING VAN AM, VOLKER WESSELS, PROPER-STOK EN DRIE WONINGCORPORATIES OP INITIATIEF VAN GEMEENTE VLISSINGEN, HET RIJK EN DE PROVINCIE.

PROJECT	BESTEVAÊR
PLAATS	VLISSINGEN
PROGRAMMA	WONEN, COMMERCIEEL EN RENOVATIE VAN DE DOK VAN PERRY
WONINGEN	42 APPARTEMENTEN, NEGEN STADSWONINGEN
ARCHITECT	ARCHITECTEN VAN MOURIK & AWG ARCHITECTEN
START	2007
OPLEVERING	2012

FOTOGRAFIE **REGGIE GOOLE**

In 2007 is op initiatief van de gemeente Vlissingen samen met het Rijk en de provincie door AM, Volker Wessels, Proper-Stok en drie woningcorporaties een verkenning gedaan hoe in de nieuwe economische situatie het Scheldekwartier getransformeerd kan worden tot een volwaardig deel van de Vlissingse binnenstad. Dit heeft er in 2011 toe geleid dat door de gemeente samen met de drie marktpartijen een herijking van het oude Masterplan uit 2006 heeft plaatsgevonden, de Ontwikkelingsvisie Scheldekwartier, waarin de realiseringsstrategie centraal staat. Met inbegrip van de ambities zoals die in de stadsdebatten van 2004-2005 zijn geformuleerd, zoals een versterking van het profiel van de binnenstad en het terughalen van het kosmopolitisch karakter van de stad aan het water. De omvang van circa 35 hectare betekent een majeure operatie.

Herstellen historie

Onderdeel van het Scheldekwartier is het plan Bestevaêr. Dit herstelt de relatie van de historische binnenstad van Vlissingen met het water. Het plan creëert een kleinschalige en vriendelijke stedelijke sfeer. De unieke locatie tussen het stadscentrum en het water was voor veel belangstellenden een reden om zich voor dit plan van AM in te schrijven. In het ontwerp is veel aandacht geschonken aan het scheppen van eigentijdse binnenmilieus achter de bouwblokken. Door de koppeling van de openbare ruimte aan dit milieu ontstaat een intieme woonbuurt. Kleine, rustige woon- en winkelstraten sluiten aan op het bestaande winkelgebied. Door de gevarieerde en levendige architecturen de schaalgrootte brengt Bestevaêr de historische sfeer van oude schepen en statige panden weer terug naar deze markante plek in de stad. De restauratie van het centraal in het plan gelegen Dok van Perry levert daaraan een belangrijke bijdrage. Bestevaêr bestaat uit vier bouwblokken rondom dit gerestaureerde en monumentale dok.

Lessons learnt

Terugkijkend is Bestevaêr een nieuwe interpretatie van de historie als verrijking van het historische centrum. AM heeft kansen gezien in de eerste fase van deze gebiedsontwikkeling, voor een bijzonder stedelijk project in de Zeeuwse context. Naast woongebied is het plan bovenal een nieuwe openbare ruimte, waarin de oude dok weer in ere is hersteld. Een stukje geschiedenis van de stad is weer toegankelijk gemaakt en tot leven gekomen. Hiermee is een voorheen verlaten stukje stad opnieuw betrokken bij het historische centrum van Vlissingen.

Gebiedsontwikkeling is een zaak van lange adem en dat geldt zeker voor deze binnenstedelijke transformatie in Vlissingen.

NOOIT GEBOUWD AM

“Het centraal stellen van natuur en biodiversiteit”

Villa Mokum Amsterdam

PROJECTORGANISATIE
AM & SYNTRUS ACHMEA

PROJECT	VILLA MOKUM
PLAATS	AMSTERDAM
PROGRAMMA	WONEN MET COLLECTIEVE EN COMMERCIËLE RUIMTES
WONINGEN	348 KOOPAPPARTEMENTEN EN 279 HUURAPPARTEMENTEN
ARCHITECT	KAMPMAN ARCHITECTEN
START	2012
OPLEVERING	2014

AM heeft al een aantal jaren geleden erkend dat er te weinig woningen voor jongeren worden gerealiseerd. Met name in de steden. De doelgroep van de ‘urban millennials’ is daarom met kracht op de kaart gezet. AM Measure heeft onderzoek naar de woonwensen van urban millennials gedaan en de publicatie en de film ‘Me&We – Millenium Living’ geproduceerd. Hierin worden zes AM-projecten gepresenteerd en daarmee is de discussie aangejaagd over het wonen van deze groep in de stad. ‘Me’ slaat daarbij op de jongeren voor wie AM zelfstandigheid realiseert. De ‘We’ laat zien dat het voor de millennial veel vanzelfsprekender is om te delen wat ze niet dagelijks nodig hebben. Daarmee is het ontwikkelen voor deze groep veel meer dan het realiseren van vastgoed.

Collectiviteit

De ontwikkelaars van AM hebben de opgave met een mix van individualiteit en collectiviteit omgezet in concrete projecten zoals Villa Mokum in Amsterdam, onderdeel van de gebiedsontwikkeling Amstelkwartier. Kleinere en betaalbare appartementen, gelegen op een strategische plek in de hoofdstad. De belangstelling voor dit project met in totaal 627 huur- en koopwoningen was groot. Villa Mokum heeft een geheel eigen gezicht en biedt ondanks de grote aantallen woningen veel herkenbaarheid en geborgenheid, onder meer door de gemeenschappelijke terrassen en voorzieningen in en rond de gebouwen en door de fraaie, centraal gelegen binnentuin, die in korte tijd een echt verblijfsgebied geworden is. Daarnaast is veiligheid een belangrijke pijler van het project. De beschermde omgeving, die onder meer door de standaard videofoon en het inzetten van een huismeester is gecreëerd, is voor veel ouders, studenten en starters aanleiding geweest te kiezen voor Villa Mokum. Onderzoek naar het profiel van de kopers wijst uit dat bewoners afkomstig zijn uit geheel Nederland (en enkele uit het buitenland), maar dat het merendeel uit Noord-Holland komt.

De 627 woningen worden verbonden door collectieve plekken zoals de terrassen en diverse voorzieningen.

Lessons learnt

Het marktonderzoek heeft ons geleerd dat urban millennials in toenemende mate open staan voor deelconcepten en wonen met gelijkgestemden. Dit is opgelost met collectieve ruimtes in het gebouw om ontmoeting te stimuleren. Met de ontwikkeling van Villa Mokum in Amsterdam heeft AM een structurele bijdrage willen leveren aan het terugdringen van het tekort aan betaalbare starters- en studentenwoningen. In 2016 won Villa Mokum als kers op de taart ook nog de Amsterdamse Nieuwbouwprijs. Met het huidige tekort aan betaalbare koop- en huurwoningen blijft dit een voorbeeldproject hoe betaalbaarheid en kwaliteit goed kunnen samengaan.

Enka
Ede

PROJECTORGANISATIE
GEBIEDSONTWIKKELING SAMEN MET DE GEMEENTE EDE, ASR VASTGOED ONTWIKKELING, WOONSTEDE EN BOEI.

PROJECT	ENKA
PLAATS	EDE
PROGRAMMA	WONEN, COMMERCIËLE RUIMTES EN (RIJKS)MONUMENTEN
WONINGEN	1.330 WONINGEN
ARCHITECT	AWG ARCHITECTEN, LODEWIJK BALJON LANDSCHAPSARCHITECTEN EN RPR MANAGEMENT (STEDENBOUW EN LANDSCHAP), HUMBLÉ MARTENS ARCHITECTEN, STEFONAVA ARCHITECTEN, MIX ARCHITECTUUR, BOKKERS VAN DER VEEN ARCHITECTEN, MULLENERS + MULLENERS ARCHITECTEN (ARCHITECTUUR)
START	2003
OPLEVERING	2016 - 2023

De moderne interpretatie van de tuinstad is consequent uitgewerkt.

Midden op de voormalige kunstzijdefabriek Enka stond AM voor een bijzondere opgave: een tientallen hectaren groot industrieterrein nieuw leven inblazen. De herontwikkeling van Enka maakt deel uit van een grotere gebiedsontwikkeling: de Veluwse Poort. Dit is de overkoepelende naam voor de ontwikkelingen aan de oostzijde van de stad Ede.

In totaal worden in het gebied circa 1.300 woningen ontwikkeld, variërend van vrijstaande huizen tot appartementen. Bijzonder is onder meer de voormalige zoutopslagloods, die is gerestaureerd en herontwikkeld tot 15 karakteristieke loftwoningen. Ook is er ruimte voor voorzieningen, onder meer in de acht rijksmonumenten, waaronder het voormalig fabrieksgebouw De Westhal (inmiddels een ‘fiets experience centre’). Enka bestaat uit vier woonbuurten, ieder met een eigen uitstraling. De stationsbuurt bij het toekomstige stationsplein, het Carré in het hart van Enka en daar omheen de Hoven en De Bosschage. Ieder gebied krijgt een eigen gezicht, met als overkoepelend thema de monumenten van de oude fabriek en het groene van de Veluwe.

Bitterzoutloods

De loods is gebouwd in 1926 voor de opslag van magnesiumsulfaat, benodigd voor de productie van kunstgarens. De loods was sterk vervallen. AM heeft de loods grondig gerenoveerd met behoud van de historische details en getransformeerd naar een unieke woonlocatie met vijftien loftwoningen. De gevels en oude perrons met een karakteristieke overkapping zijn gerenoveerd en in ere hersteld. De lofts zijn ca 5,30 meter breed en ca 15

inspiring space.

meter diep, hebben een royale woonoppervlakte van gemiddeld 145 m^2 en zijn voorzien van een diepe tuin met berging.

Lessons learnt

Enka is een grootschalige gebiedsontwikkeling, waarin landschappelijke kwaliteit en monumentale gebouwen zijn samengekomen. De les die hieruit kan worden getrokken gaat over het belang van een sterk idee over identiteit. Het plan van de moderne tuinstad is zeer consequent doorgewerkt in alle deelgebieden. Zo ontstaan er verschillende woonmilieus, met het landschap en monumentaliteit als brede gemeenschappelijke dragers. De monumenten zijn op een nieuwe manier actief onderdeel van het plan. Achter bestaande muren zijn bijzondere en nieuwe woningen toegevoegd. Juist de grootschaligheid van de gebiedsontwikkeling heeft gezorgd voor een plan met een integrale identiteit en hoge samenhang van de stedenbouw en het landschap.

NOOIT GEBOUWD AM

"Inzet van erfgoed als katalysator voor een nieuw stuk stad"

Vijverpark Overveen

PROJECTORGANISATIE
AM, PRÉ WONEN, STICHTING DOLFIJN & GEMEENTE BLOEMENDAAL.

PROJECT	VIJVERPARK
PLAATS	OVERVEEN
PROGRAMMA	WONEN RONDOM PUBLIEK GROEN
WONINGEN	23 KOOPWONINGEN, 26 KOOPAPPARTEMENTEN, 23 SOCIALE HUURAPPARTEMENTEN, 8 WOONEENHEDEN EN 3 VRIJE KAVELS
ARCHITECT	MULLENERS + MULLENERS, I.S.M. KWALITEITS-TEAM (MARIET SCHOENMAKERS, MARLIES VAN DIEST, ANKE ZEINSTRA EN SJOERD SOETERS)
START	2007
OPLEVERING	2018

De bestaande kern van Overveen bestaat uit een brede range aan architectuurstijlen, uiteenlopend van fin de siècle (eind 19de eeuw) tot de Amsterdamse School. Aansluiting op deze bestaande kern is een belangrijk uitgangspunt geweest in de beeldkwaliteit van het nieuwbouwplan. In een open planproces met omwonenden en toekomstige bewoners zijn de plannen gemaakt. Het resultaat: een prachtig plan met veel draagvlak in de omgeving.

Co-creatie

AM heeft bij dit project haar co-creatiemodel I AM YOU ingezet, waarbij zij ontwikkelt op basis van conceptuele kracht, innovatie en intensieve samenwerking met belanghebbenden. De omwonenden vormden de eerste groep belanghebbenden. De co-creatie is gestart met een eerste plenaire en brede bijeenkomst voor alle omwonenden en andere belanghebbenden, waarin de wensen en ideeën ten aanzien van de locatie zijn geïnventariseerd. Tijdens deze bijeenkomst was er eerst veel weerstand tegen de planontwikkeling. Naar aanleiding hiervan is een klankbordgroep opgericht, waarin acht vertegenwoordigers van de omwonenden, de gemeentelijke projectleider en AM deelnamen. Samen met de klankbordgroep zijn in circa 14 dialooggesprekken het stedenbouwkundig plan en de spelregels voor het beeldkwaliteitsplan vormgegeven.

Als logisch vervolg op het co-creatie proces organiseerde AM een traject van crowdsourcing, waarbij belangstellenden de gelegenheid hebben gekregen hun woonwensen te koppelen aan de kwaliteiten van dit gebied. Ruim 1.300 geïnteresseerden deden mee. De enquêtes en gesprekken leverden een duidelijk beeld op van de gewenste architectuur, woningtypen en plattegronden. Ook hierbij dachten de omwonenden, verenigd in de Klankbordgroep Marinehospitaalterrein, actief mee. Op basis van het definitieve (stedenbouwkundig) ontwerp is het plan middels een inloopbijeenkomst aan de omwonenden, belanghebbenden en potentiële nieuwe bewoners toegelicht.

Lessons learnt

De naam vijverpark wordt centraal in het plan alle eer aangedaan. Vijverpark is daarnaast echt een plan gemaakt voor en door Overveen, toegesneden op deze specifieke omgeving.

Deze prachtige groene ruimte is een direct resultaat van de cocreatie-sessies. Het leert dat vroegtijdig betrekken van toekomstige bewoners en omwonenden van grote invloed op de kwaliteit én draagvlak voor het project.

inspiring space.

Het plan is ontstaan door intensieve co-creatie.

B'Mine
Amsterdam

PROJECTORGANISATIE
AM, MN, PENSIOENFONDS, METAAL & TECHNIEK EN GEMEENTE AMSTERDAM.

PROJECT	B'MINE
PLAATS	AMSTERDAM
PROGRAMMA	WONEN EN COMMERCIEEL
WONINGEN	97 APPARTEMENTEN, 50 FRIENDSWONINGEN
ARCHITECT	PAUL DE RUITER ARCHITECTS
START	2013 (PRIJSVRAAG)
OPLEVERING	2018

Jarenlang werd de skyline van Amsterdam Noord aan de IJ-oever gedomineerd door de bekende Shell-toren van architect J.F. Staal. Nu is er een markant ‘zusje’ bijgekomen: de woontoren B’Mine. Ontwikkeld door AM en MN en gebouwd door BAM Wonen Speciale Projecten, ontworpen door architect Paul de Ruiter.

Overhoeks

De toren B’Mine maakt onderdeel uit van de gebiedsontwikkeling ‘Overhoeks’. Waar de ponten vanaf station Amsterdam Centraal aanmeren – en waar Shell decennialang was gevestigd – ontstaat nu ruimte voor andere functies. Zoals het opvallende filmmuseum EYE, pal aan het water. Maar ook het wonen krijgt hier volop de ruimte. B’Mine maakt onderdeel uit van De Strip: de zone met hoogbouw achter de Toren Overhoeks. Dit deelgebied, waar B’Mine de toon voor zet, bestaat straks uit elegante torens met bedrijfsruimten, appartementen en penthouses, die natuurlijk vooral op de hoger gelegen verdiepingen prachtige uitzichten bieden over Amsterdam. Aan de voet van de torens zorgen pleinen, winkels en andere publieksfuncties voor een stadse levendigheid en doorkijkjes naar het Oeverpark en het IJ.

AM won hier in oktober 2013 een prijsvraag van de gemeente Amsterdam met een vernieuwend woonprogramma: een mix van vrije sector huurwoningen én de zogenaamde Friends-woning (naar de bekende TV-serie). Een concept dat is overgewaaid uit Amerika, waarbij meerdere mensen een woning delen. In dit geval: twee eenpersoonshuishoudens, beide met een eigen huurcontract. Ieder heeft een eigen slaapkamer. De woonkamer, keuken en badkamer worden gedeeld.

Betaalbaarheid

Het concept speelt in op de grote vraag naar betaalbaar wonen in de stad. Met deze oplossing wonen mensen voor circa 700 euro per maand vlakbij het centrum van Amsterdam.

In de uitstraling staat deze toren wat rustiger op de achtergrond; de A’-DAM-toren blijft de blikvanger aan het water. Vanuit de woningen met verdiepingshoog glas is er prachtig zicht op de omgeving. Speciale aandacht is besteed aan de buitenruimtes, met een ruime maatvoering en naar binnen toe geplaatst om windhinder te voorkomen, zodat ook op grotere hoogte het hier heel plezierig is om buiten te verblijven.’

Lessons learnt

Verassend aan B’Mine is dat er niet enkel millennials op zijn afgekomen, maar ook senioren. Ook mensen op latere leeftijd waren geïnteresseerd in het friends-concept. Mede hierdoor is ook de gedachte bij AM ontstaan om dit soort concepten te ontwikkelen voor senioren. Samen met Woonzorg Nederland en Heren 5 architecten is hierdoor stadsveteranen tot ontwikkeling gekomen. Het interne marktonderzoek bij AM heeft daarmee zowel effect op projectniveau als op strategische niveau.

Het concept speelt in op de grote vraag naar betaalbaar wonen in de stad.

“Van nationale tot lokale markt-kennis”

Josje Hoekveld is woningmarktstrateeg en manager van AM Measure, de afdeling van AM die verantwoordelijk is voor alle marktonderzoek. Per project wordt er marktonderzoek gedaan op stad en zelfs buurtniveau. Ook wordt er strategisch advies aan de hoofddirectie uitgebracht. Josje studeerde sociale geografie in Nederland en Duitsland en promoveerde in 2014 op het onderwerp bevolkingskrimp. In het voorjaar van 2015 ging zij bij AM aan de slag.

JOSJE HOEKVELD
AM Measure

AM Measure vormt sinds drie jaar samen met AM Concepts het AM Lab. Wat zijn je ervaringen?

‘Het is mooi om te zien hoe deze verschillende bloedgroepen samenwerken. De analytische types die in gesprek gaan met de creatievelingen: heel inspirerend. Het letterlijk bij elkaar brengen van deze mensen levert enorm veel winst op. Daarnaast hebben we een sterke onafhankelijke rol richting de directie en in het entameren van eigen studies en het signaleren van nieuwe trends. Het bruist hier volop. Ik ervaar het als heel plezierig dat we nu heel gemakkelijk over en weer binnen het lab van gedachten kunnen wisselen. Dat zorgt voor snelheid en de uitwisseling van knowhow, waar vervolgens de collega’s buiten het lab weer hun voordeel mee kunnen doen. We komen heel snel met elkaar tot creatieve maar ook goed onderbouwde ideeën en van daaruit tot gedragen visies op gebieden. Een integrale aanpak die we nog steeds verder perfectioneren.’

In welke fasen van de ontwikkeling van projecten onderzoeken en denken jullie mee?

‘Logischerwijs in het begin wanneer de contouren worden geschetst, bijvoorbeeld bij tenders. Rekenen en tekenen gaan dan gelijk op. Gedurende de ontwikkeling van projecten staan we ook met raad en daad terzijde, bijvoorbeeld in het optimaliseren van de programmamix en het vaststellen van de verkoopprijzen. Maar ook denken we mee over de plattegronden en de inrichting van de openbare ruimte. Het is heel leerzaam om onze projecten over langere tijd te volgen. De inzichten die we daarin opdoen, kunnen we voor de organisatie als geheel inzichtelijk maken. Daarnaast hebben we ook een rol in het vertalen van maatschappelijke ontwikkelingen in de programma’s voor nieuwe projecten. Hoe ontwikkelt de Nederlandse bevolking zich en hoe kunnen we daar het beste op inspelen? Wanneer het gaat om onderwerpen die van belang zijn voor AM als geheel, schalen we die ook op en brengen ze onder de aandacht.’

De ontwikkeling van het Bajeskwartier is een goed voorbeeld van een gebiedsontwikkeling waarbij we langjarig meedraaien bijvoorbeeld. Bajeskwartier is ook een voorbeeld van een gebiedsontwikkeling zoals we die graag doen. Echt het neerzetten van een hoogwaardig gemengd woon- en leefgebied. Daar zitten we ook in voor de langere termijn, en niet alleen voor de korte termijn winst. Voor de buitenlandse investeerders in dat project is het fijn om elk kwartaal van ons een update te krijgen over de Nederlandse markt, en hoe de Nederlandse woningmarkt in elkaar steekt.’

In die zin heeft het AM Lab dus een belangrijke interne maar ook externe functie.

‘Zeker. We kunnen vanuit ons onderzoek ook gemeenten inzicht geven in de marktbehoeften en het komt geregeld voor dat op basis van ons onderzoek de gemeente haar programma aanpast. Juist ook onze onafhankelijke rol – we praten zeker niet onze ontwikkelaars naar de mond – geeft het AM Lab een sterk profiel, ook bij de buitenwereld.’

Landscronerhof Weesp

PROJECTORGANISATIE
PROJECT ONDERDEEL VAN DE GEBIEDSONTWIKKELING WEESPERSLUIS IN SAMENWERKING MET GEMEENTES WEESP, BPD, ADRIAAN VAN ERK, BLAUWHOED & VAN WIJNEN.

PROJECT	LANDSCRONERHOF
PLAATS	WEESP
PROGRAMMA	LEVENSLOOPBESTENDIGE WONINGEN EN EEN GEMEENSCHAPPELIJKE BINNENTUIN
WONINGEN	8 HOFWONINGEN EN 2 HERENHUIZEN
ARCHITECT	HEREN 5 ARCHITECTEN
START	2017
OPLEVERING	2020

Het Landscronerhof in Weesp is ontwikkeld naar het voorbeeld van een klassiek begijnhofje maar dan ingericht in ‘Fin de Siècle’-stijl. Bewoners en bezoekers ontmoeten elkaar in de omsloten ruimte van de gemeenschappelijke binnentuin en organiseren samen activiteiten in de gemeenschappelijke ruimte: het theehuis. Het hofje vormt hiermee een bijzondere plek in het woongebied Lanenrijk, waar jong en oud voor elkaar klaar staan in een van de eerste deelplannen van de gebiedsontwikkeling Weespersluis. Landscronerhof omvat acht hofwoningen en twee herenhuizen. De hofwoningen kunnen op maat worden ingericht met een keuken, woonkamer, inloopkast, slaapkamer en badkamer op de begane grond of een traplift naar de twee slaapkamers met badkamer op de verdieping. De twee herenhuizen liggen tegenover elkaar en vormen de entree naar het Landscronerhof. Deze ruime familiehuizen hebben een royale open leefkeuken en woonkamer.

Woonpanel

Het Landscronerhof is ontwikkeld op basis van het woonwensen onderzoek met geïnteresseerden. Door middel van enquêtes en panelgesprekken zijn de woonwensen in kaart gebracht. De belangstellenden bleken juist interesse te hebben in gemengd wonen samen met gezinnen in plaats van enkel met senioren. Ook vraagstukken rondom beheer en programmering van het theehuis konden zo worden beantwoord.

Ondanks de toename van in totaal 156.000 huishoudens in 2035, zijn

AM pleit voor meer aandacht voor de diverse groep senioren, voor een betere afstemming tussen vraag en aanbod.

inspiring space.

de actieve senioren nog steeds onderbelicht op de woningmarkt. AM pleit voor meer aandacht voor deze diverse groep, waardoor er een betere afstemming tussen vraag en aanbod ontstaat. Landscronerhof is één van de projecten die is meegenomen in het recente AM- onderzoek ‘Blijven of een volgende stap?’ naar de woon- en verhuiswensen van actieve senioren in de leeftijd van 55 tot 75 jaar. Het onderzoek toont aan dat de groep senioren een zeer diverse groep mensen is met, afhankelijk van levensfase, specifieke woonwensen. Niet alleen qua sociaal-demografische kenmerken, maar ook naar leefstijl.

Lessons learnt

In eerste instantie werd gedacht dat er in dit hofje vooral (actieve) ouderen zouden komen wonen. Deze hofwoningen bleken echter ook in trek bij gezinnen. Uiteindelijk zijn vijf van de acht hofwoningen gekocht door actieve ouderen. Daarvan heeft één koper gekozen voor een slaap- en badkamer op de begane grond. Twee hebben voorbereidingen laten treffen voor een eventuele toekomstige traplift. De bewoners van het Landscronerhof zijn benaderd door vtwonen, die recent het theehuis hebben gerestyled. Naast publicaties in onderzoeken, komt het hofje dus in een vtwonen uitzending binnenkort ook op televisie.

DeBuurt Utrecht

PROJECTORGANISATIE
AM EN SYNTRUS ACHMEA REAL ESTATE & FINANCE.

PROJECT	DEBUURT
PLAATS	UTRECHT
PROGRAMMA	WONEN, ZORGAPPARTEMENTEN EN CIRCA 2.800 M² VOORZIENINGEN
WONINGEN	343 APPARTEMENTEN, WAARVAN 24 ZORGAPPARTEMENTEN
ARCHITECT	PAUL DE RUITER ARCHITECTS EN NL ARCHITECTS
START	2017
OPLEVERING	2020

De vraag naar woningen in Utrecht is bijzonder groot. Waar mogelijk worden binnenstedelijk nieuwe woningen toegevoegd. Bijvoorbeeld op locaties waar eerst bedrijven waren gevestigd, zoals de Nederlandse Pakket Dienst (NPD) in de wijk Overvecht. Op de rand van de binnenstad ontwikkelt AM hier een gemengd stedelijk programma.

Voor de locatie schreef de gemeente Utrecht in 2017 een tender uit, verdeeld over twee kavels. AM won de competitie voor Kavel 1, met daarop ruimte voor 343 appartementen, verdeeld over drie gebouwen. Naast het wonen is er – met name in de plint van de gebouwen – ruimte voor health, ondernemen en kunst & cultuur: functies die zorgen voor ontmoeting en inspiratie. DeBuurt wordt daarmee de levendige schakel tussen de Utrechtse binnenstad en het naoorlogse woongebied Overvecht. Het is het nieuwe hart van de wijk. Het concept voor Kavel 1 wordt door AM verder ontwikkeld in nauw overleg met ondernemers en bewoners uit de omgeving, passend binnen de I AM YOU-strategie. Vanaf het eerste begin worden op de locatie al activiteiten georganiseerd, om het project op de kaart te zetten.

Middeldure huur

De drie woongebouwen bieden ruimte aan woningen tussen 40 en 120 m², die voor een belangrijk deel in de middeldure huur worden gerealiseerd – in Utrecht is er veel vraag naar dit segment. Met woonwerkwoningen en woonzorgwoningen speelt AM in op de behoefte aan andere wooncon-cepten. De collectiviteit van het wonen komt met name tot uitdrukking in de grote binnentuinen, die door hun hoogte goed bezond zijn en waar alle bewoners gebruik van kunnen maken.

Lessons learnt

AM heeft met DeBuurt het naoorlogse centrum van Overvecht versterkt, op een manier die veel verder gaat dan louter het toevoegen van veelgevraagde woningen. Het gaat over verregaande collectiviteit, in combinaties met de thema's gezondheid, inclusie, ontmoeting en talentontwikkeling. Hieruit zijn lessen te trekken over wat er collectief geregeld kan worden. Door het parkeren van de 3 complexen in slechts 2 daarvan op te lossen, is er één groene buurttuin gemaakt. Daarnaast is, in overleg met lokale ondernemers en bewoners, ook een buurtkamer toegevoegd. Deze ruimte is niet zomaar een winkel, maar flexibel in gebruik en naar wens te programmeren. Vooral veel jongere stellen bleken geïnteresseerd in dit collectieve concept. Die zijn voor de buurt en de stad ook van economisch belang. Ze zorgen voor het draagvlak van de voorzieningen, en zo ontstaan er nieuwe verbanden tussen mensen.

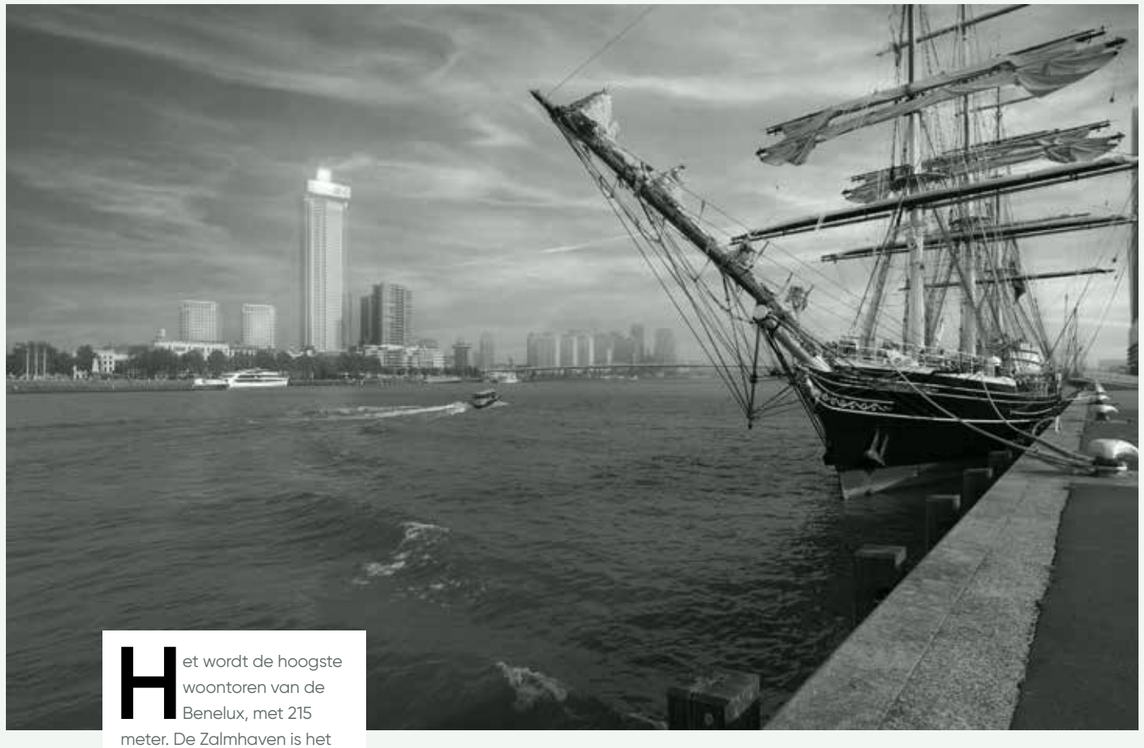
NOOIT GEBOUWD AM

"Groene collectieve ruimtes voor ontmoeting in hoogbouw"

De Zalmhaventoren Rotterdam

PROJECTORGANISATIE
AM EN AMVEST

PROJECT	DE ZALMHAVENTOREN
PLAATS	ROTTERDAM
PROGRAMMA	WONEN, KANTOREN, HORECA, VOORZIENINGEN EN PARKEREN
WONINGEN	452 APPARTEMENTEN EN 33 STADSWONINGEN
ARCHITECT	DAM & PARTNERS ARCHITECTEN, KAAN ARCHITECTEN
START	2004
OPLEVERING	2021



Het wordt de hoogste woontoren van de Benelux, met 215 meter. De Zalmhaven is het nieuwste hoofdstuk in het toch al goed gevulde hoogbouw-boek van de stad Rotterdam. Het gaat om een complex van drie woongebouwen, met een mix aan stedelijke functies. Veel aandacht wordt besteed aan de relatie met de omgeving en de levendigheid op maaiveldniveau.

Ongekende hoogte

De Zalmhaven omvat een toren van 215 meter, geflankeerd door twee gebouwen van 70 meter hoog. In de hoge toren komen 256 appartementen. In de lagere torens, die deels aan het nieuw in te richten openbare park aan de Gedempte Zalmhaven liggen, worden 196 appartementen en 33 eengezinswoningen gerealiseerd, in de koop- en huursector. Daarnaast komt er een grote gedeelde daktuin voor bewoners, een parkeergarage en mogelijk een publiek toegankelijk uitkijkplatform met eersteklas uitzicht over Rotterdam. Het plan versterkt nadrukkelijk de woonfunctie van de Rotterdamse binnenstad.

Uitgangspunt van de ontwerpen is dat de onderste verdiepingen van de verschillende gebouwen levendigheid toevoegen aan het straatbeeld. Zo komen in de plint de voordeuren van de stadswoningen en de entrees van de appartementen, naast de mogelijke entrees van kantoren en commerciële voorzieningen. De terrassen en balkons worden aan de straat- en parkzijde gerealiseerd. Dit alles versterkt de

De entree is semi-publiek, waaruit je van het atrium omhoog kijk naar De Zalmhaventoren.

Door de hijsloods als bouwmethode kon er sneller en met minder overlast worden gebouwd.

inspiring space.

levendigheid en beleving van het gebied aan de Houtlaan en de Gedempte Zalmhaven. Daarnaast hebben alle appartementen ook een buitenruimte met een prachtig uitzicht over haven en stad.

Bouwinnovatie

Bijzonder aan de toren is eveneens de bouwmethode zoals toegepast door AM-zusje BAM: een hijsloods in combinatie met prefab onderdelen. De hijsloods is feitelijk een fabriekshal op vier tafelpoten. Per verdieping wordt het hele gevaarte omhoog gevijzeld. De hijsloods kent twee bovenloopkranen: één voor het transport van materialen en één voor de montage van de prefab onderdelen. Op deze manier werd het mogelijk per volle werkweek de constructie en façade van één complete verdieping te realiseren.

Parkeren

De uitdagingen voor grote binnenstedelijke ontwikkelingen is parkeren. Dat is in De Zalmhaven op een zeer inventief en buiten het zicht opgelost. Doordat de draagconstructie van de 215 meter hoge Zalmhaven los staat van het parkeergebouw, kon het parkeren efficiënt worden ingedeeld. Vanaf de straat ontstaat een levendige plint met stadse woningen. De entree van de toren is semi-publiek, waardoor er kan worden doorgestoken tussen de straten via het indrukwekkende en groene atrium.

Bajeskwartier Amsterdam

PROJECTORGANISATIE
AM, AT CAPITAL, CAIRN EN GEMEENTE AMSTERDAM.

PROJECT	BAJESKWARTIER
PLAATS	AMSTERDAM
PROGRAMMA	WONEN, EDUCATIE, WERKEN, HORECA
WONINGEN	1.350 WONINGEN (WAARVAN 530 SOCIALE HUURWONINGEN)
ARCHITECT	OMA
START	2018
OPLEVERING	2023

BEELD **ROBOTA, COURTESY OF OMA**

Bajeskwartier is de winnende prijsvraaginzending van AM voor de herontwikkeling van voormalige Bijlmerbajes in Amsterdam. AM heeft met de partners in het team zeer zorgvuldig gekeken naar de ruimtelijke opbouw van het complex en de elementen van de Bajes die op een nieuwe manier kunnen worden gebruikt. In het plan houdt AM de bijzondere sfeer van het eiland vast door kenmerkende elementen van het complex waaronder bijvoorbeeld de muur, het hoofdgebouw en de kerk op te nemen. Deze elementen krijgen een nieuwe betekenis en een nieuw programma waarmee ze onderdeel worden van een eigen stuk stad met een bijzondere identiteit. Naast de eigen herkenbare sfeer is het Bajeskwartier op een vanzelfsprekende manier verbonden met de omgeving. Centraal in het plan staat een autovrij tuinenrijk. Dit tuinenrijk stimuleert bewegen, sporten en ontmoeten in de openbare ruimte. Bajeskwartier zet in op een integrale, gedurfde interpretatie van duurzaamheid met een EPC van 0 en BREEAM op gebiedsniveau. Op gebiedsniveau zet AM in op adaptieve technische systemen die warmte koude en energie verdelen. Een van de voormalige gevangenistorens transformeert tot een verticaal park waar AM samen met de WUR innovatieve stedelijk voedselproductie, energieproductie, beweging en groen combineert in een iconisch gebouw.

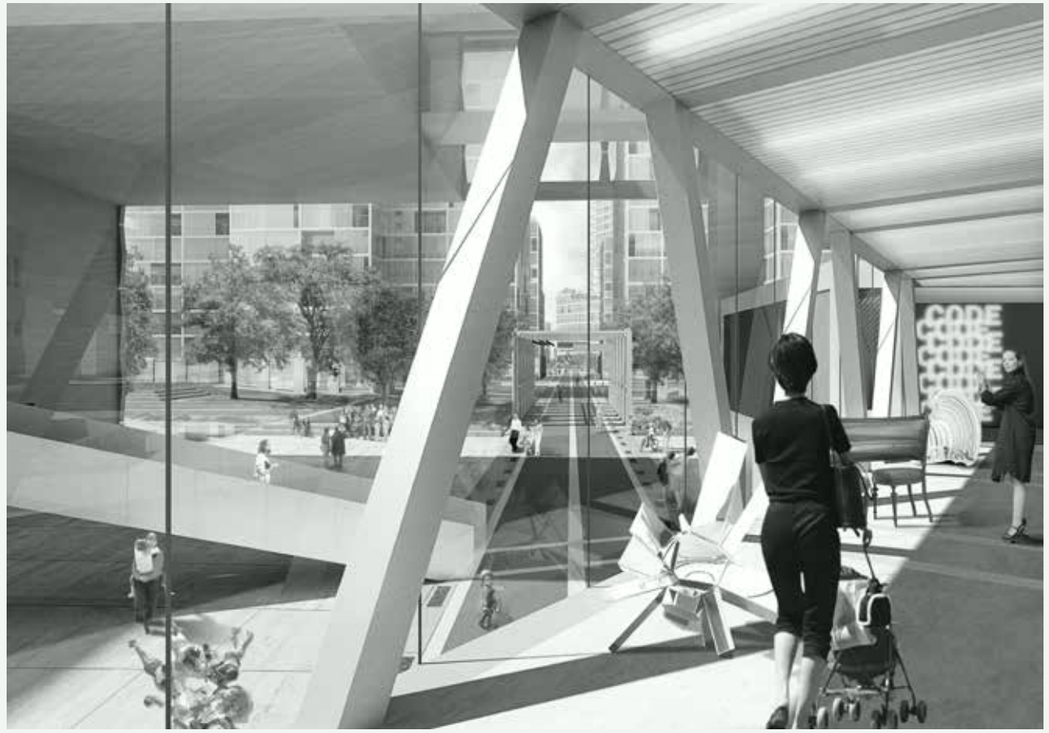
Divers programma

Het programma Bajeskwartier bestaat uit 135.000 m^2 waarvan 97.500 m^2 BVO woonprogramma en 37.500 m^2 BVO voorzieningen. Het

---

Bajeskwartier
Amsterdam.
Waar technologie,
cultuur en
duurzaamheid
samenkomen.

inspiring space.



woonprogramma bestaat uit een brede mix van woningtypen voor een veelheid aan doelgroepen. Sociaal, studentenwoningen en specifieke woonconcepten waaronder wonen met zorg. Bajeskwartier krijgt een rijke mix aan voorzieningen van kleinschalige detailhandel, kinderopvang tot zorg. Centraal in het hoofdgebouw komt CODE Amsterdam. CODE bestaat uit een verzameling designstudio's die vernieuwende producten en design produceren, tentoonstellen en gaan verkopen. Hiermee krijgt Amsterdam er een betekenisvol programmatisch cluster bij in de stad.

Living lab

Bij de herontwikkeling van het gebied werkt AM onder meer nauw samen met de Hogeschool van Amsterdam. Het Healthy Urban Living Lab, waarin studenten en docent-onderzoekers participeren, onderzoekt samen met AM en haar partners de mogelijkheden om gezondheid vanaf het begin een plek te geven in het ontwerp voor de nieuwe buurt.
De ambitie van AM is om gezondheid breed neer te zetten. De Hogeschool van AM is daarom gevraagd de aanpak van Bajeskwartier ter veralgemeniseren en te verankeren in het conceptontwikkelingsmodel dat AM hanteert. Daarmee wordt gezondheid in al haar aspecten onderdeel van een cyclisch ontwikkelingsproces.

"It's a team effort"

Ze werken regelmatig nauw samen bij nieuwe projecten van AM. Anneke Jongerius vanuit de mogelijkheden om plekken betekenis te geven en bewoners en gebruikers van het gebied te betrekken, Marije Ruigrok richt zich vanuit haar functie op het vormen van de visie en de ruimtelijke uitgangspunten voor het ontwerp. Hoe kijken zij tegen het functioneren van AM Lab aan?

ANNEKE JONGERIUS,
Placemaker
MARIJE RUIGROK
Conceptontwikkelaar

Jullie komen elkaar onder meer tegen wanneer AM haar propositie formuleert bij tenders. Hoe verloopt de samenwerking?

Anneke: 'Recent hebben we onder meer gewerkt aan competities in Groningen, Den Haag Zuidwest en Rijswijk. Ik ervaar dat als heel positief. Het betreft veelal opgaven in bestaand stedelijk gebied waar een veelheid aan externe partijen bij betrokken is. De kunst is dan in de eerste plaats om je goed te verdiepen in de plek. Wat speelt er? En wat kunnen we daar vanuit AM aan toevoegen? Wat is de opgave? Allerlei zaken passeren dan de revue, maatschappelijke onderwerpen en natuurlijk participatie. We betrekken daar ook de lokale Stadsmakers bij, om van hen te horen hoe zij de buurt ervaren. Zij zetten zich vaak met hun hart en ziel in voor hun buurten. Met hen verkennen we de locatie en gaan in debat over het toekomstperspectief en de verbeterkansen.'

Marije: 'De formule voor het AM Lab maakt de uitwisseling van ideeën uitstekend mogelijk. Het is erg handig alle disciplines bij elkaar te hebben. Bij de oprichting van het Lab en nu we weer terug naar kantoor komen na de coronamaatregelen, zien en spreken we elkaar als vanzelfsprekend. Juist nu er nog afwisselend wordt thuisgewerkt, leren we al gaande weg de gezamenlijke kracht van het Lab steeds beter en efficiënter te benutten in projecten. We haken al in de startfase van nieuwe projecten aan en blijven er regelmatig ook langer bij betrokken. Dat past ook naadloos bij het model van de Krakeling dat we hanteren bij AM. Steeds opnieuw ga je de *loop* weer in – bijvoorbeeld bij een nieuw deelgebied – en als we nadenken over de vertaling van het DNA richting het programma en ontwerp.'

Hoe is het om als ontwerper bij een opdrachtgevende partij te werken?

Marije: ''We hebben bij AM Concepts inmiddels een team van zo'n tien ontwerpers, die kennis hebben van architectuur tot en met landschap en civiele techniek. Dat is een geweldige gebundelde expertise. Daarbij zijn we wel ontwerpers maar vervullen we niet altijd een ontwerpende rol. Het gaat er vooral om samen een visie op te stellen en de juiste ontwerpopgave te formuleren. Wat daarbij wel helpt, is dat we de taal van ontwerpers spreken.'

Wat maakt in jullie ogen de aanpak van AM Lab onderscheidend?

Anneke: 'Het bepalen van het DNA, dat we vastleggen in drie of vier essenties en de vertaling van die essenties in 10 gouden regels, vind ik heel wezenlijk. Op basis daarvan gaan alle partijen – binnen en buiten AM – aan de slag met hun eigen specifieke werkzaamheden. Ook voor placemaking is het DNA een kompas dat we gebruiken in zowel in de positionering als de participatie.

Marije: 'Het is een goede ontwikkeling geweest dat Anneke met haar kennis en deskundigheid nu veel meer aan de voorkant van nieuwe projecten is beland. Zij zorgt onder meer voor een goede stakeholdersanalyse waarbij de lokale stadmakers in beeld worden gebracht. Van daaruit kunnen wij als AM heel gericht per locatie de dialoog aangaan die ons nieuwe inzichten en aanknopingspunten geven.'

Anneke: 'Hierdoor hebben we steeds meer oog voor de sociale kenmerken van een gebied en de opgaven die daaruit voortvloeien. Een credo dat ik vaak hanteer bij de start van een gebiedsontwikkeling – wanneer ik me voorstel aan de andere aanwezigen – is: "Ik wil geen huizen opleveren maar een leuke buurt." Met het AM Lab verdiepen we ons nadrukkelijk ook in die maatschappelijke dimensie.'

Landgoed Wickevoort
Cruquius

PROJECTORGANISATIE
DE GEBIEDSONTWIKKELING IS EEN SAMENWERKING TUSSEN STICHTING EPILEPSIE INSTELLINGEN NEDERLAND (SEIN), AM EN PROP EIGEN HAARD IN NAUWE SAMENWERKING MET GEMEENTE HAARLEMMERMEER.

PROJECT	LANDGOED WICKEVOORT
PLAATS	CRUQUIUS
PROGRAMMA	WOONGEBIED MET SPORT-, ZORG-, WOON- EN ONDERWIJSVOORZIENINGEN
WONINGEN	1000 TOTAAL (WAARONDER 425 KOOP-WONINGEN, 226 SOCIALE HUUR EN 100 VRIJE SECTOR HUURWONING)
ONTWERP	VENHOEVENCS I.S.M. LANDLAB
START	2014
OPLEVERING	2025

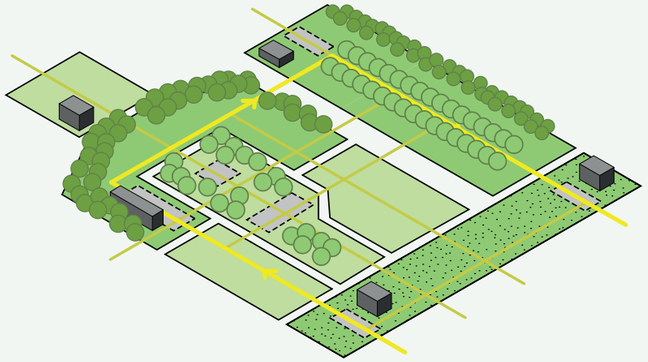
Een bijzondere opgave: een zorgterrein van 57 hectare wordt herontwikkeld tot bijzonder woongebied met sport-, zorg-, woon- en onderwijsvoorzieningen. Werelden die voorheen gescheiden waren, ontmoeten elkaar in het Landgoed Wickevoort.

Het landgoed ligt in Cruquius, centraal tussen Heemstede, Haarlem en Hoofddorp. De gebiedsontwikkeling vindt plaats in een nauwe samenwerking tussen AM, woningstichting Eigen Haard en Stichting Epilepsie Instellingen Nederland (SEIN). AM draagt zorg voor de gronexploitatie en ontwikkeling van het gebied. Naast 100 vrije sector huurwoningen (af te nemen door belegger Bouwinvest) worden in totaal ongeveer 226 sociale huurwoningen en 425 koopwoningen gerealiseerd. Het project is met behulp van crowdsourcing ontwikkeld. Op basis van input uit de markt krijgt het programma verder vorm en inhoud. Er wordt tevens veel aandacht besteed aan duurzaamheid, waardoor er een energieneutrale wijk kan worden gerealiseerd.

Natuur & wonen

De combinatie van de nieuwe woningen en de bestaande voorzieningen zorgt voor synergie en samenhang. Door ook de zorglocatie van SEIN te integreren in het toekomstige woongebied, ontstaat een unieke dynamiek. De moderne stadsboerderij verzorgt straks biologische landbouw, biedt een kleine horecagelegenheid en een boerderijwinkel

Met dit nieuwe woongebied geeft AM vorm aan klimaatadaptatie & duurzaamheid.



voor beperkte dagelijkse boodschappen. Ook gaat de hoeve een duurzame, veelzijdige en uitdagende dagbesteding bieden aan bewoners en patiënten van de Cruquiushoeve. Zij werken mee aan biologische landbouwprojecten, verzorgen de boerderijdieren en dragen bij aan de groenvoorziening van het gebied.

Deelvoorzieningen

Op basis van de in 2014 zelf gestelde ambities is de realisatie van de duurzame koop- en huurwoningen in volle gang en zijn nu diverse deelvoorzieningen geïntroduceerd bij de nieuwe bewoners. Met dit nieuwe duurzame woongebied geeft AM concreet vorm aan duurzaamheid en klimaatadaptatie in de gebouwde omgeving. Er zijn verschillende voorzieningen die bijdragen aan een beter klimaat, zoals de duurzame boerderij, de aandacht voor biodiversiteit, pakjeshubs bij de beide toegangen van het landgoed, elektrische deelauto's, eigen Wickevoorter deelgereedschap en mooie wandelroutes. Met de Wickevoorter beheervereniging, waar alle bewoners lid van zijn, hebben de bewoners invloed op hun omgeving.

Stadsveteranen Amsterdam

PROJECTORGANISATIE
HET WOONCONCEPT IS EEN SAMENWERKING TUSSEN AM, WOONZORG NEDERLAND EN HEREN 5 ARCHITECTEN.

PROJECT	STADSVETERANEN
PLAATS	AMSTERDAM
PROGRAMMA	WONEN MET RUIM 600 M² GEMEENSCHAPPELIJKE RUIMTES
WONINGEN	108 WONINGEN (VOOR 151 HUISHOUDENS)
ARCHITECT	HEREN 5 ARCHITECTEN
START	2019
OPLEVERING	2024

Onze samenleving vergrijst in een snel tempo. Zowel het aandeel van senioren in de totale bevolkingsopbouw neemt toe als ook de gemiddelde leeftijd. Tegelijkertijd blijft deze groep ook nog langer zelfstandig wonen. Dat heeft grote gevolgen voor met name huisvesting. De vergrijzing vraagt daarom om specifieke woonvormen en -concepten zoals het woonconcept 'Stadsveteranen'.

Gezamenlijkheid

Het woonconcept Stadsveteranen is gericht op senioren die graag in de stad willen (blijven) wonen. Een Stadsveteraan is sterk verbonden aan de stad en de lokale gemeenschap.

De diversiteit en dynamiek van de stad geeft hen energie. Zij kiezen bewust voor een compacte een- of tweekamerwoning en het delen van faciliteiten in het gebouw. Daar krijgen zij de levendigheid van de stad en het complex voor terug. AM streeft bij de invulling van het woonconcept naar een mix van vitale 60-, 70- en 80-jarigen, die samen een gemeenschap vormen en elkaar een handje helpen als dat nodig is. Nu of in de toekomst.

De Stadsveteranen beschikken in het gebouw over diverse ruimtes voor gezamenlijk gebruik. Bijvoorbeeld een gezamenlijke huiskamer met leestafel, een kookstudio, een sportruimte en hobbyruimte. Ook zijn logeerkamers voorzien voor bezoek. Mogelijk delen de bewoners ook auto's. In nauw overleg met de bewoners kunnen in het gebouw voorzieningen worden gevestigd of diensten worden aangeboden, zoals een wasservice,

kiosk of klussendienst. Het woonconcept Stadsveteranen is flexibel toe te passen in de sociale en middeldure huursector.

Diverse woningtypes

Binnen Stadsveteranen zijn diverse modules denkbaar: compacte studio's voor één bewoner en Friends-woningen voor twee tot drie bewoners met elk een eigen huurcontract en eigen (slaap)-kamer, sanitair en pantry.

Deze bewoners delen wel de huiskamer(s) en keuken. Gemeenschapsvorming en het delen van faciliteiten staat centraal. Bewoners kiezen voor deze woonvorm en zijn daarom allen Stadsveteraan, los van de mate waarin ze als Friends wonen of in een zelfstandige studio. Om dit te borgen kan bijvoorbeeld coöptatie toegepast worden bij de verhuur.

Het woonconcept is gericht op senioren die graag in de stad willen (blijven) wonen in een lokale gemeenschap.

NOOIT GEBOUWD AM

“De leefkwaliteit vergroten met een nieuw woonlandschap”

Samen-werken met inter-nationale allure

Caroline Bos richtte met Ben van Berkel het – inmiddels wereldwijd opererende – architectenbureau UNStudio op. Meer nog dan de architectuur heeft het stadsontwerp haar grote voorliefde. Bij AM stuurt ze de conceptontwikkelaars aan en zorgt op allerlei niveaus en manieren voor verbinding. Een van haar huidige projecten: het opstellen van een overkoepelende AM-toekomstvisie.

CAROLINE BOS,
Bouwmeester AM Concepts

Je bent in januari 2020 begonnen als Bouwmeester bij AM, in het voetspoor van collega's als Mariet Schoenmakers en Hilde Blank. Wat zijn je ervaringen?

'Ik vind het heel leerzaam. Leuke gesprekken, veel gezien. AM is heel erg open, heb ik gemerkt. Alles wordt gedeeld, van de heidagen met de directie tot en met de projecten op de werkvloer. Andersom is er ook een grote interesse voor wat ik doe en met welke ideeën ik rondloop. Want ik ben best een kritische geest en kan zeker ook "zeuren" als dat nodig is. Dat mag allemaal. Over mijn rol: ik ga zeker niet met het rode potlood door het ontwerpwerk van de plannen heen. Vooraf was ik daar ook wat beducht voor: hoe zal die collegialiteit in de praktijk uitpakken? Maar dat gaat heel plezierig. En ik krijg de vrijheid om thema's aan te pakken die ik van belang vind. Zo werk ik nu aan ons beleid voor de keuze van externe ontwerpers. AM wil een toonaangevend en daadkrachtig bedrijf zijn, dan moet je ook soms verrassend uit de hoek durven komen. In Nederland hebben we daar prima bureaus voor maar het zijn wel vaak dezelfde. Daarom open ik nu de blik naar het buitenland. Voordeel is dat ik door het internationale netwerk van UNStudio natuurlijk al veel mensen ken.'

Hoe bevalt het werken in het AM Lab?

'Er wordt heel hard en snel gewerkt. Met een goede mix van onderne-merschap, maatschappelijke betrokkenheid en het besef van de urgente opgaves. Nieuwe onderwerpen en expertises dienen zich aan, recent bijvoorbeeld nog rond *mixed-use* ontwikkelingen en het invullen van plinten. En het is mooi om te zien dat kennisontwikkeling vanuit het Lab ook leidt tot concrete innovaties in projecten. Goed voorbeeld is het project Up Mountain in Amstelveen, waarbij we wonen hebben toegevoegd bovenop een parkeergarage. Dergelijke gebouwen zijn er nog veel meer in Nederland, daar liggen kansen voor verdichting en kwaliteitsverbetering in de bestaande stad.'

AM werkt aan de hand van vijf kernthema's. In hoeverre kun jij daar je eigen accenten als Bouwmeester in aanbrengen?

'Het is een proces dat we met elkaar ingaan. AM heeft zelf uiteraard enorm veel kennis. Bij Measure weten ze bijvoorbeeld heel precies wat er aan trends speelt in de samenleving. Ik zie ook ontwikkelingen in de wereld waar we mogelijk iets mee kunnen. De kunst is vervolgens om deze opgaven, al die verschillende lagen, op een goede manier samen te brengen. In de publicatie "Move" van UNStudio hebben we dat "deep planning" genoemd. Je zou het ook als "koppelkansen" kunnen benoemen. Hoe brengen we klimaat, energie en wonen bijvoorbeeld bij elkaar? Daar wil ik graag een bijdrage aan leveren. Het werken bij een grote gebiedsontwikkelaar helpt me daar ook enorm in: ik merk nu aan den lijve hoe lastig en gecompliceerd die koppeling is. De vraagstukken die voor ons liggen zijn enorm. En het is ook goed dat wij daar onze visie op geven. Vandaar dat ik momenteel druk bezig met een overkoepelende AM visie met de werktitel: Perspective NL. Daarin formuleren we, samen met medewerkers van UNStudio, ons perspectief voor de ruimtelijke inrichting van Nederland.'

Naast de AM-collega's in allerlei rollen heb je ook met externe partners te maken. Welke inzichten doe je daarin op?

'Waar ik veel over nadenk is de rol van gemeenten. Die is best lastig vind ik. Het fenomeen tenders blijf ik moeilijk vinden. Er wordt op dit moment weer heel veel van marktpartijen gevraagd. Daarnaast heb ik moeite met de manier waarop we in Nederland gebieden soms opknippen in allerlei mini-projecten. Ik snap dat gemeenten niet een groter gebied aan één partij willen uitgeven maar de samenhang is op bepaalde plekken echt ver te zoeken. Daar komt nog bij dat het voor ons op een kleine plot heel lastig is de verbinding te realiseren tussen de thema's die wij belangrijk vinden. Met een groter gebied is die ambitie beter te realiseren.'

inspiring space.

108.