INHOUD

Nummer 2 **oktober 2006** Jaargang 14

04 RONDETAFELGESPREK:
Hoe houd je de middeninkomens in de stad?

Steeds meer mensen met middeninkomens trekken weg uit de steden. In die steden is een evenwichtige inkomensverdeling juist van belang om het voorzieningenniveau en de economische dynamiek op peil te houden. Daarom zoeken de grote steden naar oplossingen om de middeninkomens te behouden. Wat willen middeninkomens en wat kan de stad hun bieden? Een complexe problematiek, die Rabo Vastgoed onlangs voorlegde aan een breed gezelschap van betrokkenen bij de stad.

12 **Binnen- en buitenruimte in de stad**

Hoe behoud je de 'middengroepen' voor de stad? Die groepen zijn immers volgens sommigen 'het cement in de stedelijke samenleving'. Daarom moet hun vertrek naar de suburbs – bij gebrek aan aantrekkelijke woningen in de stad – worden tegengegaan. Jeroen Geurst van bureau Geurst & Schulze ziet oplossingen in het creëren van volwaardige buitenruimtes en identiteit van wijken.

14 DE OPLEVERING
De Silodam vier jaar later

Wie via de westkant Amsterdam binnenvaart richting het Centraal Station ziet aan de rechterkant een drietal opmerkelijke panden liggen aan de Silodam van Amsterdam. Drie bewoners vertellen waarom zij destijds kozen voor het waanzinnige uitzicht op deze toplocatie in het centrum van de hoofdstad.

10 COLUMN
Seniorenstad – de kracht van de senior

Dagelijks schrijven zich al belangstellenden in voor de Seniorenstad, terwijl het nog niet meer dan een concept op papier is. Tegelijkertijd ontmoet het initiatief ook veel onbegrip. Alex Sievers merkt dat de Seniorenstad een interessante bijdrage levert aan de discussie rond senioren en wonen.

16 **Wonen op het water**

Als gevolg van de klimaatverandering zal water een toenemend beroep doen op de beschikbare ruimte in Nederland. Daarop vooruitlopend ontwikkelde Rabo Vastgoed samen met Aqua Planning een innovatief en toekomstgericht concept waarmee complete, aantrekkelijke en verrassende woon- en leefomgevingen op het water worden gerealiseerd.

10 OOG VOOR DETAIL
Gershwin: groene oase in stedelijke dynamiek

Op de Zuidas in Amsterdam ontwikkelt Rabo Vastgoed in consortiumverband een gedeelte van Gershwin, waar onder meer circa vijftienhonderd woningen worden gerealiseerd. Gezichtsbepalend wordt de groene invulling van de daken. Met spannende namen als de Hoogvlakte, het Pocket Park en de Achtertuin ontwerpt Copijn tuinen voor vijf verdiepingen.

18 PROJECTINFORMATIE
Spoorhaven brengt nieuw leven in hartje centrum Roosendaal

Een van de grootste inbreidingslocaties van de komende twee decennia in Nederland is het project SpoorHaven Roosendaal. De komendevijfentwintig jaar zal worden gewerkt aan de herstructurering van een gebied van circa honderd hectare in het centrum van Roosendaal, dat het kadehavengebied, het spooremplacement en een bedrijventerrein omvat.

11 **Schaalgrootte noodzaak om aan klantvraag te voldoen**

Pieter Wetselaar, directeur Rabo Vastgoed, licht toe waarom de concentratietendens onder projectontwikkelaars aansluit op veranderende behoeften van consumenten. Ook stellen we negentien nieuwe medewerkers aan u voor.

20 PROJECTINFORMATIE
Stedelijk silhouet tekent centrum van Ypenburg

Negen ranke torens sieren het centrum van Ypenburg en vormen voor de bewoners van deze plaats een dankbaar oriëntatiepunt. De torens zijn geïnspireerd op de smalle ranke torens van het Toscaanse San Gimignano. De ontwikkeling leverde projectontwikkelaars Rabo Vastgoed en Foruminvest en architectenbureau Rapp+Rapp een eervolle vermelding op van de BNA-prijs.a

22 **IN HET KORT**

Adressen

Rabo Vastgoed
Leidseveer 30
3511 SB Utrecht

Postbus 17100
3500 HG Utrecht

Vestiging Zwolle:
Koggelaan 3D
8017 JH Zwolle

Vestiging Eindhoven:
Kronehoefstraat 72
5622 AC Eindhoven

rabovastgoed@rn.rabobank.nl
www.rabovastgoed.nl

Colofon

Oktober 2006

Rabo Vastgoed Magazine is een uitgave van Rabo Vastgoed B.V.
Heeft u vragen of opmerkingen over het magazine, dan kunt u een e-mail sturen naar:
rvg-magazine@rn.rabobank.nl
U kunt ook bellen:
030 - 216 17 19

Redactie: Rabo Vastgoed en Publicis Consultants | Van Sluis
Vormgeving: 071 Visuele Communicatie
Fotografie: de Beeldredaktie, Hollandse Hoogte, S. Kattenbelt, Arenda Oomen, Ramesh Singh Dhami

SENIORENSTAD

De kracht van de senior

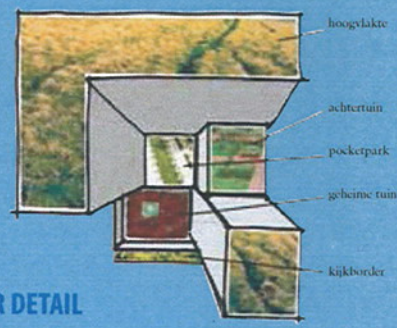
COLUMN

Onbegrip, interesse, enthousiasme. Ons initiatief 'Seniorenstad een eigenzinnig dorp' lokt veel verschillende reacties uit. Blijkbaar raken we met ons project, dat zich op het snijvlak van maatschappij, economie en woningmarkt bevindt, een snaar. Enerzijds zijn er mensen die Seniorenstad gebruiken om zich tegen af te zetten. Vaak vanuit een ideologie en zonder onze plannen echt te kennen: 'Dat willen we in ieder geval niet.' Anderzijds schrijven zich dagelijks huishoudens in voor het concept, terwijl we nog niet eens concreet op een locatie aan het ontwikkelen zijn.

Ik ben er trots op dat Seniorenstad een interessante bijdrage levert aan de discussie rond senioren en wonen. Seniorenstad biedt nieuwe keuzemogelijkheden voor ondernemende ouderen vanaf 55 jaar. We nemen de senior serieus en gaan uit van vraagsturing in ontwikkeling en beheer. Het is niet onze ambitie om alleen maar een geschikte woning voor een senior te realiseren. Ons doel is een attractief woonmilieu waar een oudere zich thuis voelt en van waaruit hij op een zelfgekozen en zelfbewuste manier deelneemt in onze samenleving. Seniorenstad is er niet om mensen uit te sluiten, maar is er juist om mensen uit te dagen actief te zijn en het beste uit zichzelf te halen in een levensfase waarin dat vaak niet als vanzelfsprekend wordt gezien.

Het is onze inzet om de vijf kernwaarden: verbondenheid, ontmoeting, regie, zinvol leven en veel beleven, te realiseren in een wijk van minimaal tweeduizend woningen. In verschillende woonvormen en woonmilieus. In een segmentering van sociale huur tot het hogere koopsegment. Met veel grondgebonden woningen en enkele appartementen. Met veel openbaar en collectief onderhouden groen dat voelt alsof het privégroen is. Door het stimuleren van innovaties. Tot zover de inhoud. Het belangrijkst is evenwel de proceskant. We realiseren Seniorenstad met de toekomstige bewoners en faciliteren hun wens om te genieten van het leven en betekenisvol te zijn voor hun omgeving. In een wat bredere context ligt hier denk ik ook de opgave voor overheden en marktpartijen. Het samen benutten van de kracht van de senior.

ir. Alex Sievers MCD,
Inbo / Initiatiefgroep Seniorenstad
www.seniorenstad.nl



OOG VOOR DETAIL

GERSHWIN: STEDELIJKE DYNAMIEK VERSUS GROENE OASE

Op de Zuidas in Amsterdam ontwikkelt Rabo Vastgoed in consortiumverband in de strook tussen het Mahler-gebouw, de ABN AMRO en de Boelelaan, een gedeelte van Gershwin. Dit project bestaat uit negentien gebouwen waarin naast publieke voorzieningen, winkels, kantoren en een hotel circa vijftienhonderd woningen zijn gevestigd. Groen speelt in Gershwin een grote rol.

'Omdat er sprake is van een zeer hoge bebouwingsdichtheid en grote variatie in hoogtes van de gebouwen (20 tot ruim 100 meter) zijn de daken zeer bepalend voor het uitzicht van de bewoners en gebruikers. Gemeente Amsterdam heeft daarom de wens uitgesproken de daken een groene invulling te geven. Naast een mooier uitzicht heeft de beplanting van daken een positief effect op de waterhuishouding in het gebied', legt Michiel van Rennes, projectontwikkelaar bij Rabo Vastgoed, uit. 'Dit was voor ons aanleiding om een tuin- en landschapsarchitect opdracht te geven een voorstel te ontwikkelen voor de daktuinen, waarbij de daken zoveel mogelijk toegankelijk zijn voor de bewoners en gebruikers. Het groen op de daken wordt nu niet alleen zichtgroen, maar er is ook ruimte voor privé-terrassen en gezamenlijke tuinen.'
De architect van blok 8 is KCAP architects & planners, Rotterdam. Blok 8 is een laag stadsblok van negen verdiepingen, dat zich als een 'David' verhoudt tot twee omliggende Goliaths: Symphonie en Blok 10. 'Een uitdagend en spanningsvol contrast', aldus Han van de Born van KCAP. 'Blok 8 krijgt een binnentuin die lager ligt dan de openbare straat. Als referentie gold hier Rockefeller Square in New York. Als je op 5th Avenue loopt, kijk je naar beneden naar het plein, net zoals dat hier het geval zal zijn. Wij hebben soortgelijke ambities voor de verschillende tuinen van blok 8 meegegeven aan Copijn Tuin- en Landschapsarchitecten Utrecht, die daar vervolgens een visie voor heeft ontwikkeld.'
'De opgave was daktuinen te ontwerpen voor vijf verschillende verdiepingen, die samen een nieuw daklandschap in de Zuidas vormen', aldus Carola Rijpkema van Copijn. 'Onze visie vloeit voort uit drie uitgangspunten: het ontwerpen van een groene ruimte, rekening houden met de klimatologische omstandigheden en met de functie en het gebruik van de daken.'
Grassen, kruiden en een geheime tuin
Voor de vijf verdiepingen zijn vijf thema's benoemd. Het thema van niveau +9 is 'Hoogvlakte'. Hier is gekozen voor een vegetatie met grassen en kruiden. Niveau +3 heeft als thema de 'Achtertuin'. Bewoners krijgen een kader aangeboden van hagen waarin ze zelf hun terras naar wens kunnen inrichten. Niveau +1 heet het Pocket Park. Deze gemeenschappelijke tuin ligt op het zuiden en krijgt een warme en intieme mediterrane sfeer. Op de begane grond komt een tuinstrook op de Gershwinlaan die geschakeld is met de tuinen bij blok 7, 9 en 10. Tot slot komt op niveau -1 de 'Geheime Tuin', een verrassing in de stedelijke context van de Zuidas. 'Een plek voor iedereen om te ontdekken.'

Schaalgrootte is noodzaak
om aan klantvraag te voldoen

De laatste jaren is een sterke concentratietendens zichtbaar in de wereld van de projectontwikkeling. BAM, Fortis en natuurlijk ook de Rabobank met de overname van Bouwfonds zijn grote organisaties aan het vormen die op het hele terrein van projectontwikkeling actief zijn. Deze ontwikkeling heeft niet alleen bedrijfseconomische achtergronden, maar komt mede voort uit de veranderende behoeften van consumenten.

De bebouwde omgeving dient een afspiegeling te zijn van de wensen en de behoeften van vele betrokkenen. Door de ontwikkeling van deze wensen wordt de bouwopgave de komende jaren nog complexer en omvangrijker.
Ten eerste is sprake van een grotere behoefte aan diversiteit in woningen. Naast de verschillende wensen van jongeren, ouderen, gezinnen en zorgbehoevenden neemt ook de diversiteit in wensen binnen deze doelgroepen toe. Voor blokken van 200 identieke woningen is geen markt meer. Ten tweede vraagt de opgave van binnenstedelijke herontwikkeling om integratie van de functies wonen, winkelen, werken, vrijetijdsbesteding en zorg. Voor een goede integratie van deze functies is schaalgrootte een voorwaarde. Tenslotte groeit de complexiteit van regelgeving en procedures, waardoor je als ontwikkelaar vaak specialistische kennis en een lange adem nodig hebt, en projecten pas op lange termijn worden terugverdiend.
De concentratie die we zien ontstaan komt voort uit deze ontwikkelingen. Met de groei van de groten zal echter ook weer ruimte ontstaan voor nieuwe nichespelers om hun eigen plekje in de markt op te eisen.

Pieter Wetselaar, algemeen directeur

Nieuwe medewerkers
per maart 2006

Anoesjka Bekker
Communicatieadviseur

Bart Verhagen
Projectontwikkelaar
regio Zuid-Holland

Dennis van Hunen
Planeconoom
Grondbedrijf

Hendrik-Jan van Dijk
Projectontwikkelaar
regio Midden

Wil Rolink
projectontwikkelaar
regio Noordoost

Joris Huisman
jr Projectontwikkelaar
regio Zuid-Holland

Joris Stouten
jr Projectontwikkelaar
regio Zuid-Holland

Stefan Hofste
Projectontwikkelaar
regio Noordoost

Eppo van Dord
Projectontwikkelaar
regio Midden

Berry Evers
Projectontwikkelaar
regio Midden

Rudi Hidding
Projectontwikkelaar
regio Midden

Jan Plësla
jr Projectontwikkelaar
regio Zuid-Holland

Jeroen de Jong
Planeconoom
Grondbedrijf

Lars Paantjens
Projectontwikkelaar
regio Zuid

Sander Hofs
Projectontwikkelaar
regio Zuid

Timon van der Horst
Projectmanager
regio Zuid

Menno Ploeger
jr projectontwikkelaar
regio Noordwest

Haico Taekema
projectmanager
regio Noordwest

Debby van der Zalm
hr adviseur
Werving & Selectie