

STADSWAARDE

JEROEN MESSEMAECKERS VAN DE GRAAFF, directeur-eigenaar
ROGIER HENDRIKS, directeur-eigenaar

'WE VOEGEN GRAAG ELEMENTEN TOE IN DE STAD DIE IETS EXTRA'S BIEDEN'

Voor Jeroen Messemaekers van de Graaff en Rogier Hendriks bestaat er geen twijfel over: ontwikkelen is het mooiste vak wat er is. Creëren is hun passie, en dat doen ze in alle vrijheid. 'Wij laten ons niet op voorhand beperken. Dat is de beste manier om waarde toe te kunnen voegen aan de stad.'

De aantrekkingskracht van steden groeit, en Nederland is zuinig op de perifere groene ruimte in de Randstad. 'Als je niet opzij kunt, moet je omhoog', stelt [Jeroen Messemaekers van de Graaff](#) nuchter. 'Dan is het extra belangrijk om zorgvuldig om te gaan met de beperkte ruimte en waarde te creëren voor stadsbewoners.' Vanuit die gedachte richtte hij twee jaar geleden samen met Han de Groot Stadswaarde op. Deze binnenstedelijke ontwikkelaar bouwt duurzame, intelligente gebouwen in de Randstad, de Brabantse Stedenrij en rondom Arnhem/Nijmegen. Stadswaarde combineert korte lijnen en creativiteit met een slagvaardige financiële positie doordat er ook een investeerder aan boord is.

VISITEKAARTJE _ Met de Turfstraat in Arnhem leverde Stadswaarde zijn eerste visitekaartje af: 15 luxe appartementen en 3 penthouses (EPC = 0), als onderdeel van de herinrichting van het Audrey Hepburnplein met het nieuwe FOCUS Filmtheater. 'Dat was echt een plek voor ons', zegt [Jeroen](#). 'Je hebt als ontwikkelaar de verantwoordelijkheid te zorgen dat wat je maakt over 50 of 100 jaar nog steeds goed is, en dat hebben we hier gedaan.' Ook de herontwikkeling van het Tivoli theater aan de Oude Gracht in Utrecht valt in die categorie. Daar ontwikkelt Stadswaarde een boutique hotel met een speciaal horecaconcept waarbij lokale ondernemers terplekke brood, bier en koffie produceren. 'Je kunt er een standaard restaurant in zetten, maar wij maken er liever iets bijzonders van', zegt [Rogier](#).

© Vero Visuals



MARK, de eerste toren in Utrecht hoger dan de Dom



© Vero Visuals

MARK, tiny forest



© A2 Studio

MARK, 3 torens van 80, 100 en 140 meter hoog



© LEVS Architecten

Turfstraat Arnhem

MARK _ Dankzij hun innovatieve aanpak sleepte Stadswaarde, samen met Koopmans Bouwgroep en J.P. Van Eesteren, ook MARK binnen. Dit project komt in Utrecht op de plek waar vroeger de Belle van Zuylen was gepland, en vormt het sluitstuk van de ontwikkeling van Leidsche Rijn. Het plan omvat drie torens van 80, 100 en 140 meter hoog en een stuk laagbouw (Architecten CIE, KCAP, Geurst & Schulze en Karres en Brands landschapsarchitecten). Het programma: ca. 1.100 appartementen (waarvan 60% sociale, middeldure huur- en zorgwoningen), 300 parkeerplaatsen en 4.000 m² voorzieningen. 'Een fantastische kans

om met innovatie meerwaarde te creëren voor de stad', vinden ze allebei. 'MARK wordt groen, sociaal en voor iedereen.'

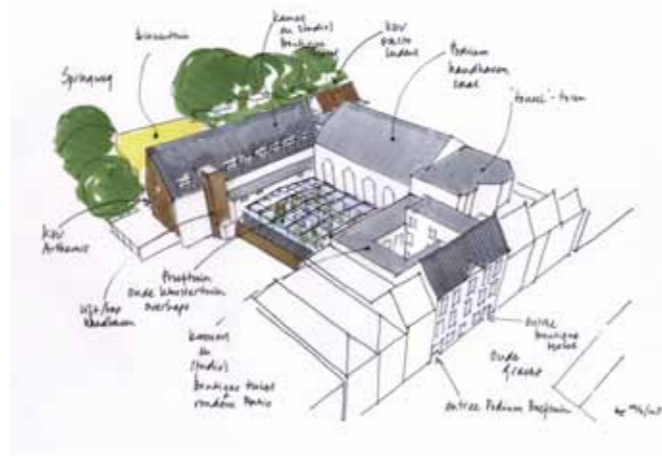
GEZOND EN DUURZAAM _ Met MARK zet Stadswaarde in op gezond stedelijk wonen en werken. De historie (het kassenbouwverleden) van Leidsche Rijn vormt daarbij het uitgangspunt. Zo wordt er een verticaal dorp gebouwd met een *tiny forest* op het maaiveld en stadslandbouw op de daken. Daarmee levert het project een bijdrage aan het verduurzamen van de voedselketen en de CO₂-reductie in de stad. Behalve de productie



Vormalig Tivoli, Oude Gracht Utrecht



Vormalig Tivoli, boutique hotel met ambachtelijke horeca in kloostertuin



Vormalig Tivoli, herontwikkeling van een 700 jaar oud monument

van groente en fruit hebben de stadskassen nog een andere functie: communicatie. ‘Wij voegen graag elementen toe die iets extra’s bieden’, zegt **Jeroen**. ‘Daarom worden de kassen bovenop de torens ’s avonds verlicht en kleuren ze mee met belangrijke sportevenementen in de stad. Bijvoorbeeld geel als de Tour de France in de stad is. Zo vervullen ze een mooie signaalfunctie en communiceren ze echt met de stad.’

Duurzaamheid krijgt ook vorm in het mobiliteitsconcept. MARK ligt op een typische ‘Stadswaarde-plek’: dichtbij het station. Ook elektrische deelauto’s en een enorme fietsenstalling maken deel uit van het plan. **Rogier**: ‘Die gecombineerde aanpak is goed voor het milieu en financieel interessant voor de consument. Dat is de mix die we zoeken. In onze visie hoeft duurzaamheid geen geld te kosten, maar levert het geld op.’

SOCIAAL _ Het streven is gericht op een betaalbare, sociale en inclusieve samenleving. Delen en ontmoeten zijn daarbij sleutelwoorden. **Rogier**: ‘Wij experimenteren graag met nieuwe manieren van leven en wonen. In de kantoren- en de hotelmarkt is *shared space* gemeengoed. Daardoor ontstaat er een interessante vibe. Bij MARK introduceren we de deeleconomie ook in de woonomgeving, op veel grotere schaal dan nu gebruikelijk is. Iedereen heeft wel een keer vrienden of familie te logeren. Maar waarom zou je daar een aparte logeerkamer voor reserveren? Als je stedelijk denkt, kun je tal van functies delen. Daarom hebben we ruimtes gereserveerd voor gemeenschappelijk gebruik, zoals deel-logeerkamers, wasmachineruimtes, flexibele werkplekken



Rogier Hendriks (l) en Jeroen Messemackers van de Graaff

Wat heeft de stad met stip nodig en welke innovaties gaan daarbij helpen? ‘Iedere stad heeft Stadswaarde nodig! Meer mensen zullen in steden op een beperkte ruimte wonen. Ook zullen er steeds meer ééngesins huishoudens komen. Hoe dichter mensen op elkaar wonen, hoe individueler ze leven. Het is de uitdaging om steden te creëren waar mensen samen gelukkig en gezond leven. Stadswaarde schept de voorwaarden om dit mogelijk te maken. Door in het ontwerp goed na te denken over waar mensen elkaar ontmoeten en door de deeleconomie vergaand in de woonomgeving te integreren en door gebruik te maken

van slimme technologie, kunnen meer mensen gelukkig samenwonen op een beperkte ruimte. Stadswaarde noemt dit ook wel het ontwikkelen van verticale dorpen waar mensen elkaar helpen, samen sporten, naar elkaar omkijken en elkaar stimuleren gezond te leven. Een gezonde en prettige leefomgeving maakt dat jong en oud met elkaar verbonden zijn en eenzaamheid voorkomen wordt. Om het verticale dorp tot een prettige leefomgeving te ontwikkelen, wordt er efficiënt om gegaan met ruimte, energie en materiaal.’

Hoe ziet de stad van de toekomst eruit, volgens

jullie? ‘Steden zullen een verdichtingsslag ondergaan met als logisch gevolg een toename van de hoogbouw. Steeds meer mensen zullen in steden op een beperkte ruimte wonen. Hierdoor wordt de kwaliteit van de openbare ruimte nog meer van belang. De afgelopen eeuw hebben we het straatbeeld van steden zien veranderen in met auto’s volgepropte openbare ruimtes. De komende eeuw zullen de auto’s meer en meer uit het straatbeeld verdwijnen en zullen de openbare ruimtes weer teruggegeven worden aan de bewoners. Dit wordt mogelijk gemaakt door innovatieve duurzame vervoersalternatieven gebaseerd op de deeleconomie.’

en een kookstudio. Daardoor kunnen de appartementen kleiner worden en dus betaalbaarder. De deeleconomie voorziet ook in de behoefte aan ontmoeting. Zo leveren we ook een bijdrage aan het bestrijden van eenzaamheid in de stad.’

BELEVINGSRUIMTE _ Een belangrijk uitgangspunt: MARK is voor iedereen. ‘Nu er voor het eerst boven de Dom gebouwd mag worden, mag die sensatie niet beperkt blijven tot een enkele penthousebewoner’, vindt **Jeroen**. ‘We willen het uitzicht voor alle Utrechters beschikbaar maken. Daarom komt er in de hoogste toren van Utrecht een rooftop belevingsruimte met

restaurant en een glazen balkon dat uitzicht biedt over de stad. De glazen bodem gaat voor een spectaculaire beleving zorgen.’

VRIJHEID _ Al met al een indrukwekkend lijstje projecten voor zo’n jonge projectontwikkelaar. Het succes hangt volgens **Jeroen** samen met de vrijheid van denken. ‘Je moet je niet laten beperken door wat je in het verleden hebt gemaakt. Wij ontwikkelen voor de toekomst. Ik vind het gezond om steeds opnieuw je innovatiekracht in te zetten en een mooi, vernieuwend plan uit te denken. Wij werken het liefst samen met partijen die net zo vrij denken als wij.’



© AZ Studio



MARK, Leidsche Rijn Centrum Utrecht