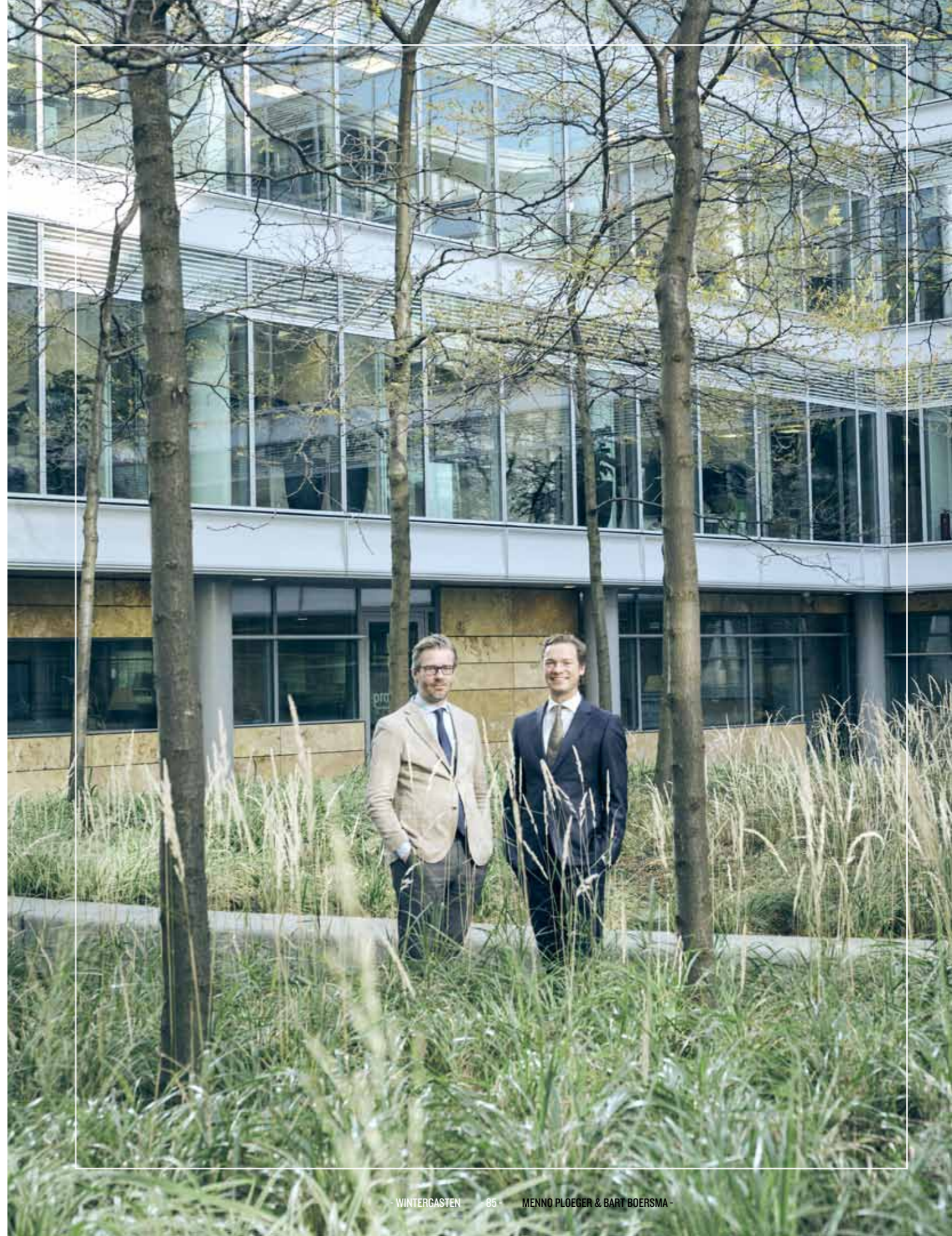


WONDER- WOODS: HEALTHY, URBAN, LIVING

**MENNO PLOEGER HEAD OF COMMERCE
BART BOERSMA COMMERCIAL DEVELOPER
G&S VASTGOED**





Op een steenworpafstand van Utrecht Centraal Station klimmen straks twee van de groenste torens van Nederland hun weg omhoog. G&S Vastgoed bedacht het wondere verhaal van Wonderwoods; wonen, werken en recreëren in een verticaal bos. Geen *green washing* maar duurzaamheid in een ongeëvenaard totaalconcept dat inhaakt op de ambitie van de gemeente Utrecht. ‘Alles wat we geleerd hebben in veertig jaar G&S Vastgoed zie je hierin terug.’



Op de kaft van een voorleesboekje voor kinderen prijkt een roodborstje. “Woody’s Avontuur”, staat er, met een treffende inleiding: “Een nieuw bos midden in de stad ...” Het prentenboekje dat G&S Vastgoed liet maken, illustreert precies wat de ontwikkelaar wil verwezenlijken in de grote mensenwereld: een plek waar mensen in harmonie samen met stadsdieren willen wonen, werken en graag naartoe willen komen.

Wonderwoods is een ontwerp van MVSA Architects (Roberto Meyer) en Stefano Boeri Architetti (Stefano Boeri), met als inspiratie *Bosco Verticale* in Milaan van de hand van de Italiaanse architect. Het gebouw in Utrecht – met twee torens van 105 en 73 meter hoog – wordt de aankomende jaren ontwikkeld aan de Croeselaan op de hoek met de Jaarbeursboulevard, tegenover het Beatrixgebouw, als onderdeel van het nieuwe Beurskwartier. Letterlijk het centrum van Nederland. En juist daar wil Utrecht haar torenhoge ambitie verwezenlijken om de stad leefbaar, groen, aantrekkelijk en gezond te maken. Met Wonderwoods als een van de kenmerken van dit gebied.

Wat is er zo bijzonder aan Wonderwoods?

Menno Ploeger (Head of Commerce) is vanaf het eerste uur in 2016 betrokken bij Wonderwoods en neemt het voortouw: ‘Zo hé, heb je even de tijd?! Waar zal ik beginnen ...’

Met een brede lach haakt Bart Boersma (Commercial developer) in: ‘Wat dacht je van een hectare bos op een gebouw? 360 bomen en 1.000 struiken. Dat is nog nooit vertoond in Nederland.’

Menno Ploeger: ‘Het gaat natuurlijk over ons totaalconcept. Wonderwoods is veel meer dan enkel een gebouw. Elke keuze die we gemaakt hebben, staat in het teken van “Hoe zorg je ervoor dat we de stad Utrecht, de mensen op straat en de gebruikers straks een gebouw met functies geven, dat past bij de nieuwe wensen van een moderne, gezonde stad.’

Wat zijn die wensen van een moderne, gezonde stad?

Bart Boersma: ‘Een moderne, gezonde stad vraagt om verbinding van verschillende aspecten zoals klimaat, ruimtelijke ordening, bereikbaarheid, energie, economie en natuurlijk gezondheid. Een gezonde, moderne stad heeft een bepaalde aantrekkingskracht. Denk aan kantoren waar je graag wilt werken, woningen – koop of huur – die uitstraling hebben en met retailers in een plint die van toegevoegde waarde zijn voor een stad en haar bewoners en gebruikers. Een moderne en gezonde stad stelt onze leef- en werkomgeving centraal.’

Menno Ploeger: ‘Om in te haken op aantrekkingskracht, de *war of talent* is een bekend begrip. We zoeken allemaal naar talent op de arbeidsmarkt, dan moet je talent wel een bewuste plek bieden waar zij dolgraag willen komen. We hebben ook allemaal ons mond vol over duurzaamheid. Dat gaat in ons denken over het BREEAM

Excellence-label en in het verlengde over de gedachte van de zeventien sustainable development goals van de United Nations.’

In hoeverre komen die sustainable goals terug in Wonderwoods?

Menno Ploeger: ‘Een nuance: de sustainable goals komen niet 1-op-1 terug, maar wel de gedachte. En die gedachte is geen loze belofte. Zeker niet. Met Wonderwoods creëren wij een geheel nieuwe, natuurlijke habitat waarbij gezond stedelijk leven voorop staat. Wij brengen mensen weer in contact met de natuur op een leuke en educatieve manier. Utrecht krijgt straks een digitaal en interactief museum in Wonderwoods, we noemen dat nu ons PlayLab, zo ontzettend tof! Daar is een educatief programma aan gekoppeld voor volwassenen en kinderen, waar – hoe kan het ook anders – groen in de stad centraal staat. Daarnaast werken we ook samen met Stichting Nationaal Park Utrechtse Heuvelrug, met boswachters, met scholen en zelfs burgemeester Jan van Zanen doet straks mee. Groen is van essentieel belang voor onze fysieke en mentale gezondheid. Het vermindert stress en ziekteverzuim en mensen voelen zich simpelweg gelukkiger. Groen kun je dus zien als een hulpmiddel om de kwaliteit van leven langer hoog te houden.’

Bart Boersma: ‘De bomen en struiken die we planten in en op de gevel van Wonderwoods zijn geïnspireerd op de vegetatie van Nationaal Park Utrechtse Heuvelrug. Groen in de stad verbetert het milieu, zorgt voor een toename van biodiversiteit, vermindert luchtvervuiling, zorgt voor waterberging, dempt geluidshinder en verkoelt in warme periodes. Met behulp van een slechtvalkast, gierwaluwkasten en mussenkasten zullen tientallen beestjes en vogels straks terugkeren naar de stad. Dat vinden wij belangrijk. Kennis over groen is een eerste stap naar het brede begrip gezondheid toe.’

MENNO PLOEGER

TERUGBLIK 2019 ZAKELIJK

Beste zet:

Onze aanstaande entree op de Rotterdamse markt.

Mooiste deal:

De samenwerking met a.s.r real estate bij Wonderwoods.

Mooiste stad:

Amsterdam

Top-projecten:

Wonderwoods (Utrecht) en Het Zandkasteel (Amsterdam).

Beste feest:

G&S Vastgoed kerstdiner,

waarin we ieder jaar in thema verkleed de grootste lol met elkaar hebben.

Grootste irritatie:

Woningbouwbeleid in Amsterdam en de verstikkende werking ervan op projecten.

Welk app het meest gebruikt:

WhatsApp.

Beste koffie:

Thuis, uit mijn Bialetti-espressopotje.

Beste foodconcept:

NENI aan het Stadionplein in Amsterdam.

MENNO PLOEGER

TERUGBLIK 2019 PERSOONLIJK

Welk cijfer geef je 2019:

8,5

Genieten:

Met mijn zoon Willem naar een wedstrijd van Ajax.

Boek:

Shoe Dog. Memoires van Phil Knight de oprichter van Nike.

Bioscoopfilm:

Nog niet gezien, maar ik kijk uit naar The Irishman.

Leukste stedentrip:

Stockholm.

Leukste festival:

North Sea Jazz.

Theater:

The Fountainhead van Toneelgroep Amsterdam.

Beste artiest:

Gregory Porter.

Restaurant:

Ayla in Rotterdam.



Educatie, dat is een van de sustainable goals.

Menno Ploeger: ‘Wonderwoods haakt in op zoveel mogelijk “goals”. Waterbuffering, eigen ecosystemen door de grote hoeveelheid bomen en planten, groene energie, groene bedrijven en bedrijfsvoering, dichtbij openbaar vervoer, een mobiliteitsconcept met e-cars, e-scooters en e-bikes speciaal ontwikkelt om te delen, gescheiden afvalstromen, recycling, gezonde voeding en gezonde omstandigheden....’

Voor jullie is het groen op de artist impressions een onderdeel van het totaalconcept, voor een voorbijganger is het groen straks heel dominant. Zijn mensen sceptisch?

Menno Ploeger: ‘Zeker in het begin waren ze dat, toen we onze schetsen op papier hadden staan. En ik snap dat wel. De eerste keer dat we naar Milaan gingen – naar de architect en bedenker van Bosco Verticale – dacht ik ook “wat is dat voor gek gebouw met een boom erop”. Later, als je het verhaal hoort en de context snapt, dan maakt die eerste gedachte plaats voor verwondering en bewondering. De scepsis zijn we nu allang voorbij.’

Hoe leg je de relevantie het beste uit aan mensen?

Bart Boersma: ‘Er zijn verschillende verhalen om te vertellen, die allemaal samenkomen in een gebouw zoals Wonderwoods. Voor ouders is het educatieve verhaal wellicht interessant. Anderen beseffen dat het steeds drukker wordt en dat daarmee de hittestress in de stad navenant toeneemt. Een stad is warmer dan het platteland, onder andere door het asfalt en de stenen van gebouwen die warmte absorberen. Als je dan uitlegt dat een volwassen boom de hitte binnenhoudt in de winter en buitenhoudt in de zomer en daarmee gelijk staat aan tien airco’s, dan wordt ineens heel concreet gemaakt waarom Wonderwoods niet zomaar een gebouw met bomen is.’

Menno Ploeger: ‘Als je zakelijk kijkt dan is er ook tal van bewijsvoering. Een groene omgeving zorgt voor geluk en geluk bevordert de gezondheid, de productiviteit neemt toe en het ziekteverzuim neemt af in gebouwen zoals Wonderwoods. Het Wonderwoods-concept is voor ondernemers ontzettend waardevol en dus gewoon geld waard.’

Hoe integraal is jullie concept als je kijkt naar het vastgoed: wonen, werken en de commerciële ruimtes?

Bart Boersma: ‘Duurzaam wonen en groene kantoren kennen we op de Nederlandse markt. We maken in de woningen en kantoren gebruik van de hoogste duurzaamheidsstandaarden. De kantoren voor Wonderwoods worden ontwikkeld volgens het BREEAM Excellence-label. De voorzieningen worden vaak vergeten als je aan duurzaamheidsstandaarden denkt en dat vinden wij gek. Miljoenen bezoekers zullen straks voorbij lopen. Ook zullen honderdduizenden mensen Wonderwoods - en de voorzieningen - gaan bezoeken.’

Menno Ploeger: ‘Precies, dit in ons achterhoofd houdende hebben wij net zoveel aandacht gegeven aan de commerciële voorzieningen als de rest van Wonderwoods. Niet te vergeten, mensen die van dichtbij voorbij rijden of langslopen zien het totale gebouw niet, maar juist de plint. Het is ons visitekaartje.’

Welke keuzes maken jullie voor het merk Wonderwoods?

Menno Ploeger: ‘Wij werden benaderd door een fastfood keten die haar imago wil verbeteren met de vraag of zij kantoor mogen

houden in Wonderwoods. Daar waren we het intern snel over eens: dat kan dus niet. Het past niet bij onze filosofie.’

Bart Boersma: ‘We kijken daarbij niet alleen naar onze merkwaaarden, maar ook naar de behoefte van de stad. Daarmee zeg ik: een healthy snackbar zou kunnen, maar niet alles hoeft gelijk biologisch en vegan te zijn. Er moet een goed, geloofwaardig verhaal achter zitten, balans. Een goed voorbeeld hiervan is het verhaal van een ondernemer waarmee we nu gesprekken voeren die een koffietentje wil beginnen en van zijn koffiedrab de planten in het gebouw wil voeden. Kijk, dat gaat veel verder dan duurzame bonen importeren, dat heeft een verhaal dat bij ons past. De huurders worden onze ambassadeurs en partners die onze duurzaamheidsambities ondersteunen.’

Wat levert dat op?

Menno Ploeger: ‘Naast een onderscheidende visie op de architectuur van morgen, relevantie en daarmee winst voor de stad. Gezond leven in een stedelijke omgeving is het uitgangspunt van de gemeente Utrecht: Healthy Urban Living. Daar sluiten wij naadloos op aan.’

Bart Boersma: ‘Ons integrale concept voorziet huurders ook in voordelen. Die besparen straks tien tot vijftien procent kantooroppervlak omdat ze niet alle ruimtes zelf hoeven in te richten. Niet iedereen hoeft een eigen restaurant als die voorziening in Wonderwoods zit. Of een eigen gym als die al aanwezig is. Dat gaat over euro’s.’

Menno Ploeger: ‘En wat dacht je van die ene reusachtige boardroom die organisaties vaak maar twee keer per jaar gebruiken tijdens een aandeelhoudersvergadering. Die ruimte kun je dan huren bij Spaces, wanneer het uit komt, in hetzelfde gebouw.’

Spaces?

Menno Ploeger: ‘Ja, we zitten in een unieke situatie dat de aantrekkingskracht van Wonderwoods ervoor zorgt dat we nu al gesprekken voeren met commerciële partijen. Erg vlot maar dat geeft maar weer aan dat Wonderwoods klopt.’

BART BOERSMA

TERUGBLIK 2019 ZAKELIJK

Belangrijkste moment

Beste zet keuze voor een MBA aan de RSM

Mooiste deal

Verhuren aan Booking.com op het Atrium

Beste beurs

Werk: MIPIM / Privé: PAN

Mooiste stad

Amsterdam

Top 3 projecten

Wonderwoods, Atrium, Moermansk

Beste feest

Oud & Opnieuw

Welk app het meest gebruikt

WhatsApp

Beste zakenboek

Deep work

Beste koffie

in Italië

BART BOERSMA

TERUGBLIK 2019 PERSOONLIJK

Topserie Netflix

Spy

Sportieve hoogtepunt

Alpe d’Huez

Boek

Rise en fall of American

Growth

Vakantie

IJsland

Diner

Sexy Fish

Leukste stedentrip

Tel Aviv

Leukste festival

Georgies

Avontuur

Off-roaden in IJsland

Restaurant

Bob Bob Ricard