

WILCO VAN DEN BAN (AM):

‘DE STAD MOETER BETER VAN WORDEN’



de ROTTERDAMSE VASTGOEDWEEK MENSENMAKEN & STAD MEI 2023 VISIE

AM-regiodirecteur Wilco van den Ban is verbonden met Rotterdam. Hij realiseerde er tal van projecten, van klein tot groot en van laag tot zeer hoog. Toch plaatst hij zichzelf niet op de voorgrond: Van den Ban vindt het vooral van belang dat de projecten goed functioneren en een bijdrage leveren aan de stad. Een gesprek over de stedelijke ontwikkeling van Rotterdam en hoe gebiedsontwikkelaar AM daar als ‘stadsmaker’ aan bijdraagt.

Wie de projecten op de kaart van Rotterdam zou zetten waar Wilco van den Ban de afgelopen jaren aan heeft bijgedragen, kan een mooie route door de stad afleggen. Ga maar na: van hartje stad via Nesseland naar het noorden en via de Tarwewijk naar het zuiden. Met als meest recente hoogtepunt natuurlijk de oplevering van het project Zalmhaven, met daarin de hoogste woontoren van de Benelux. Van den Ban woont zelf in Rotterdam en werd er ooit aan de HTS opgeleid als bouwkundige. Wat is mooier dan om als gebiedsontwikkelaar een bijdrage te leveren aan de stedelijke ontwikkeling van de havenstad, waar volop wordt gewerkt aan de toevoeging van aantrekkelijke woonmilieus.

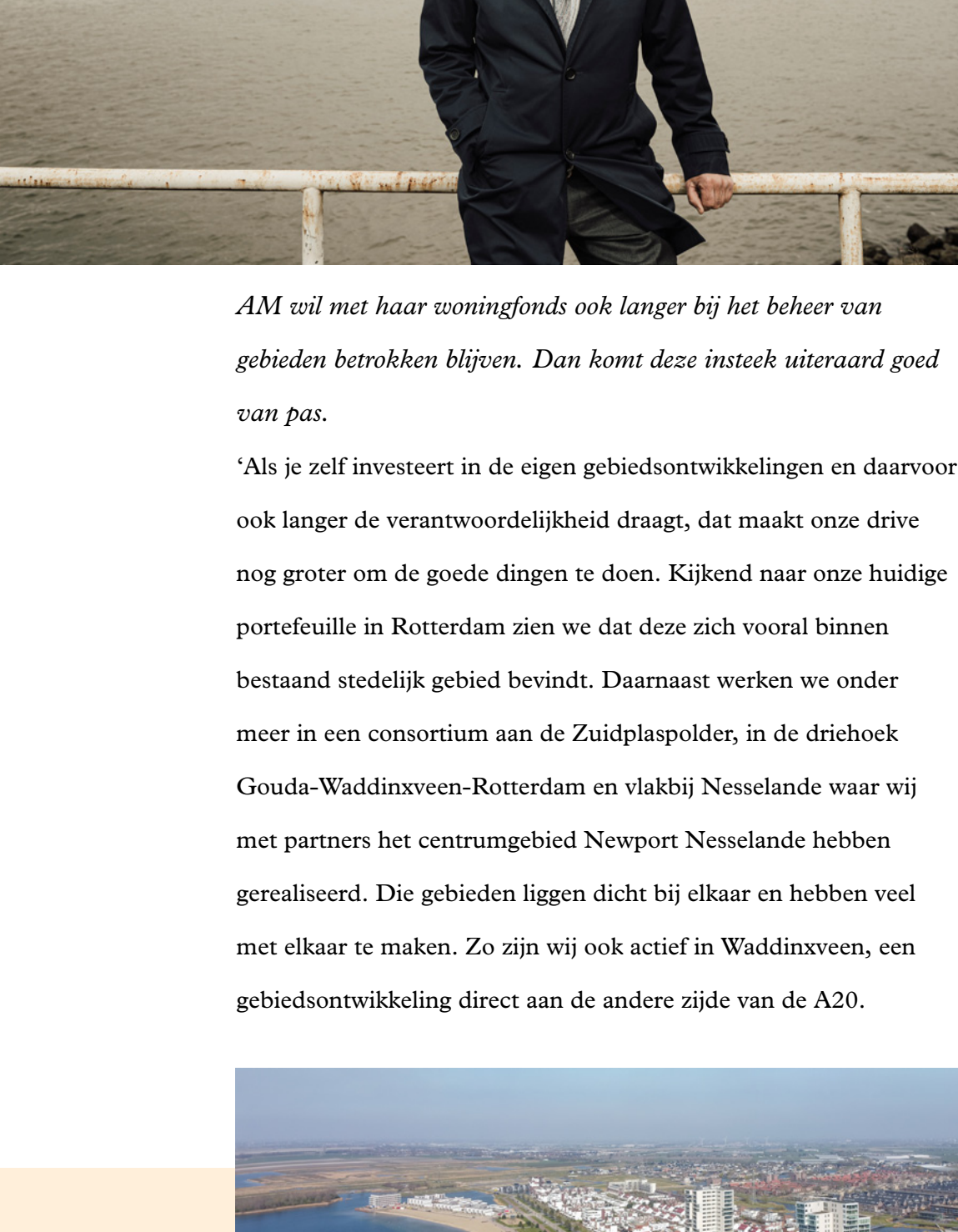
‘Ik kan uit gevoel spreken over deze stad, waar ik ook geboren ben. Ik ben ontwikkelaar in de stad, maar ook gebruiker van alle faciliteiten die Rotterdam te bieden heeft. Dat voelt als een grote verantwoordelijkheid.’

Hoe is het om als geboren en getogen Rotterdammer hier actief te zijn?

‘Dat is natuurlijk heel bijzonder. De *thrill of the city* is in mijn geval ook mijn werk dus de combinaties tussen alle functies van de stad worden heel snel gelegd. Je ademt de ontwikkeling. Zo zijn we ook georganiseerd binnen AM: iedereen heeft wel de stad waar hij of zij woont als eerste verantwoordelijkheid. Dat je kennisneemt van de fijnmazigheid van het netwerk en alles wat daar speelt. En zeker ook een sociaal gevoel hebt voor de stad; die component en onze focus op maatschappelijke thema's is de afgelopen jaren steeds belangrijker geworden in ons denken, doen en handelen.’

Beeld:
Marcel Krijger

‘DE THRILL OF THE CITY IS IN MIJN GEVAL OOK MIJN WERK DUS DE COMBINATIES TUSSEN ALLE FUNCTIES VAN DE STAD WORDEN HEEL SNEL GELEGD’



AM wil met haar woningfonds ook langer bij het beheer van gebieden betrokken blijven. Dan komt deze insteek uiteraard goed van pas.

‘Als je zelf investeert in de eigen gebiedsontwikkelingen en daarvoor ook langer de verantwoordelijkheid draagt, dat maakt onze drive nog groter om de goede dingen te doen. Kijkend naar onze huidige portefeuille in Rotterdam zien we dat deze zich vooral binnen bestaand stedelijk gebied bevindt. Daarnaast werken we onder meer in een consortium aan de Zuidplaspolder, in de driehoek Gouda-Waddinxveen-Rotterdam en vlakbij Nesseland waar wij met partners het centrumgebied Newport Nesseland hebben gerealiseerd. Die gebieden liggen dicht bij elkaar en hebben veel met elkaar te maken. Zo zijn wij ook actief in Waddinxveen, een gebiedsontwikkeling direct aan de andere zijde van de A20.’

Rotterdam, Newport Nesseland realisatie AM met samenwerkingspartners Van Omme & De Groot en Lithos



Rotterdam Zalmhaven realisatie AM i.s.m. Amvest

‘ROTTERDAM STAAT MET DE HAVEN WERELDWIJD OP DE KAART. EN DAAR DRAGEN PROJECTEN ALS ZALMHAVEN ZEKER OOK AAN BIJ’

Het is een regio waarin allerlei ontwikkelingen elkaar beïnvloeden, bijvoorbeeld door de plannen om de bereikbaarheid te verbeteren.

Inmiddels staat het toch weer elke avond muurvast op de ring.

Daar moet echt op worden geïnvesteerd, bereikbaarheid is cruciaal voor een goede woon- en werkqualiteit.

‘Als gebiedsontwikkelaar hebben wij daar direct mee te maken zoals bij de afronding van de verbinding A13-A16 en de hele zone aan de oostkant van de stad. Dit geeft een grote bijdrage aan de verbetering van de verkeersstroom rond Rotterdam, waardoor vervolgens weer goede en nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden ontstaan. Een grote nieuwe ontwikkeling is bijvoorbeeld de gebiedsvisie “Van A tot Z”, van Alexander tot en met Zuidplein. Op eenzelfde manier wordt gesproken over de derde stadsbrug, van het DWL-terrein naar het gebied Feyenoord City, waar wij ook actief zijn. Ook in het openbaar vervoer moeten stappen worden gezet. Net als de inzet van mobiliteitshubs in en rond de stad kan zorgen voor verbetering van de mobiliteit. Mobiliteit is daarmee een belangrijk onderwerp maar dat geldt bijvoorbeeld net zo goed voor alle ontwikkelingen in duurzaamheid. Wat kunnen wij met AM daaraan bijdragen? Enerzijds met onze gebouwen, anderzijds met de inrichting en de inzet van de openbare ruimte in de stad. Dit is van grote betekenis, ook voor de invloed die je hierin kunt hebben in kader van duurzaamheid. Je denkt dan bijvoorbeeld aan groen in de stad, maar de vraag die daarbij hoort is: wélk groen en hoe kan dat bijdragen aan bijvoorbeeld de bevordering van biodiversiteit. Dat zet weer aan tot nadenken en tot het nemen van gedurfde stappen; dat we breder kijken dan onze projecten *sec.*’



U bent halverwege



Rotterdam, Imagine: realisatie AM met Heijmans, Stigam & gemeente Rotterdam

Hoe vertalen jullie dat vervolgens in concrete gebiedsontwikkelingen?

‘Het hoog stedelijke project IMAGINE op Zuid is een goed voorbeeld. Daar hebben we echt de verbinding gemaakt tussen de binnentuin en de openbare ruimte van de Laan op Zuid, via een prachtige trap. Die binnentuin biedt niet alleen kijkgroen, maar houdt ook water vast en zorgt voor biodiversiteit. Zo investeren we in een prettig klimaat als antwoord op de steden die steeds warmer worden. Zo'n binnentuin voegt daar echt iets toe. De kunst is om dat soort aspecten in de basis van onze ontwikkelingen structureel mee te nemen. Daarnaast is het uiteraard van belang om ook zorgvuldig te kijken - en dat doen we al in de voorfase van een project - welke impact we met onze projecten hebben op de omgeving. Als je werkt aan de verdichting van de stad,

‘ALS JE WERKT AAN DE VERDICHTING VAN DE STAD, KOM JE LETTERLIJK EN FIGUURLIJK DICHT BIJ MENSEN IN HUN DAGELIJKSE LEEFOMGEVING’

kom je letterlijk en figuurlijk dicht bij mensen in hun dagelijkse leefomgeving. Goede participatie is in dat verband echt een sleutelfactor; omwonenden en lokale ondernemers daadwerkelijk meenemen in de ontwikkeling. Feyenoord City is daarvan een

goed voorbeeld. Daar zitten nu al tal van bedrijven in het gebied. Daar begint een economische ontwikkeling te ontstaan; hoe kun je dat verder faciliteren met projecten, zodat ondernemers daar een volgende stap kunnen zetten? Dan maak je verschil.’

Dat vergt ook het nodige van jullie communicatieve en procesmatige vaardigheden.

‘Zeker, maar die diversiteit in ons werk maakt het ook leuk. We hebben een team met veel disciplines en verschillende generaties. Met elkaar en met de juiste partners gaan we dan aan de slag. We maken vaak een cirkel: welke partijen bevinden zich rondom een gebiedsontwikkeling? Die cirkel zie je dan groeien en die ontwikkelt zich ook door de tijd heen. Op die manier maken we ook heel nadrukkelijk gebruik van de kennis die er al is in een gebied. Het DNA van de plek staat centraal: waar komt het vandaan, wat is het nu en waar groeit het naar toe? En wat kunnen wij daaraan toevoegen zodat de stad op een goede manier verder kan groeien. Ik vind ons project Hefkwartier daar een heel goede illustratie van. Waarbij we een mix van woningtypen realiseren en een heel goede waardeontwikkeling van het gebied tot stand weten te brengen. Een fantastisch mooie toevoeging aan die kant van de stad, op de plek van een oude brouwerij. Bijzonder is ook hoe de geschiedenis daar terugkomt in de nieuwbouw, zoals de kleur van de hekken die is afgeleid van de Hef, zodat het refereert aan het gebied. En wie heel secuur kijkt, ziet dat in de balkonhekken hele kleine Hefjes zijn uitgestansd. Dat zijn de mooie details voor de fijnproevers.’

Kijkend naar Rotterdam in 2030, waar liggen de grote uitdagingen?

‘Er zijn veel grote gebiedsopgaven te doen. Merwe-Vierhavens is er bijvoorbeeld zo een. Maar ook de binnenstedelijke gebiedsontwikkelingen in Rijnhaven en het Baankwartier. Daarbij moeten we steeds de kwaliteit en de aantrekkelijkheid van de stad verder blijven vergroten en niet te vergeten, de betaalbaarheid van woningen en commerciële ruimten. Het aantal bezoekers van Rotterdam blijft nog steeds toenemen.

Rotterdam staat met de haven wereldwijd op de kaart. En daar dragen projecten als Zalmhaven zeker ook aan bij. Dat is echt een nieuw icoon dat inmiddels overal in allerlei uitingen voorbijkomt. Ik zeg wel eens voor de grap: ‘de souvenirwinkels moeten al hun producten nu aanpassen.’

Tot slot, hoe kijk je naar de samenwerking met de gemeente Rotterdam als belangrijke partner?

‘Er is heerst een open aanspreekcultuur waarin het prettig werken is. En we hebben een goed functionerend marktplatform waarin gemeente en marktpartijen elkaar ontmoeten. Daar vindt een goede interactie plaats. In de projecten zoeken en vinden we elkaar zodat we de voortgang kunnen maken die noodzakelijk is. Iedereen heeft zijn rol in dit proces en je kunt de ander daar zeker in helpen. Uiteindelijk is dat ons aller belang: dat de projecten er komen en dat we dat in een goede verstandhouding, gezamenlijk kunnen doen. En dat we met elkaar de juiste dingen doen. Dat geldt voor de gemeente maar bijvoorbeeld ook voor de woningcorporaties waar we onze samenwerking mee intensiveren. En waarmee we inzetten op de betaalbaarheid van het wonen - een zeer belangrijk maatschappelijk vraagstuk.’

Wilco van den Ban
Regio directeur AM Zuidwest bv

Vooraf bezig met:
Gebiedsontwikkeling

Wil bereiken:
Betekenisvolle plekken toevoegen aan de stad en daarmee bijdragen aan het behouden en creëren van een aantrekkelijke en diverse stad

Het kantoormoment van de dag:
Koffiemoment in de huiskamer

Beste restaurant:
Zeezout

De lekkerste koffie:
Op een van de vele mooie terrassen in de stad

Waar staat de stad voor in vier woorden:
Bruisend, aantrekkelijk, steeds groener

Mooiste gebouw:
Centraal Station

Mooiste straat:
Westerasingel

Welke mensen maken echt verschil in Rotterdam:
De Stadsmakers

Wat gaat echt goed in de stad:
Samenwerking met de verschillende partners in de stad

En wat moet echt beter:
Mobiliteit rondom de stad

Wat mag nooit weg of veranderd worden:
Hofpleinvijsel

Waar in de stad ben je graag als je even tijd voor jezelf nodig hebt:
Op de Bergse Plassen

Wat is de mooiste route om te hardlopen of te fietsen:
Op de mountainbike langs de kades van de Maas