

# Kwaliteitsbewustzijn vereist integratie van gebouw en omgeving

DRS ING. ARNO RUIGROK  
PROJECTMANAGER MULTI VASTGOED B.V.



Design & Development is het credo waaronder Multi Vastgoed haar kantoor- en winkelprojecten realiseert. Dit duidt op de centrale rol die wij toekennen aan het ontwerpproces bij het conceptualiseren van bij de markt passende vastgoedinvesteringen. Natuurlijk moet aan de markttechnische, bouwtechnische, juridische en financiële randvoorwaarden worden voldaan. Onderscheidende kwaliteit krijgt echter gestalte door wat we dagelijks zien en beleven (zowel wat betreft ruimtes als functies). Dat geldt niet alleen voor de gebouwen, maar ook voor de kwaliteit van de ruimte waarin deze zijn ingebed.

Aandacht voor de openbare ruimte ligt niet alleen besloten in onze filosofie. Wij ervaren het ook als noodzaak, omdat de markt er steeds meer om vraagt. Een directe relatie met de opbrengst van een project (als huurstream of als door de belegger verlangd bruto aanvangsrendement) is moeilijk aantoonbaar. Locatie, doelgroep en de daarmee samenhangende aard van het concept zijn van grotere invloed op de prijsvorming.

Dit neemt niet weg dat een indirecte relatie wel degelijk bestaat. In een toenemend competitieve vastgoedmarkt neemt de noodzaak toe om een onderscheidend produkt te leveren, teneinde gebruikers en beleggers te binden. Daarnaast worden we geconfronteerd met een groeiend kwaliteitsbewustzijn van gebruikers, dat ruimschoots de omtrek van het te benutten gebouw overstijgt. Consumenten zoeken een sfeervolle winkelomgeving en bedrijven willen een prestigieuze en aangename werkomgeving. Tot slot wint duurzaamheid, zowel uit investerings- als uit milieuoogpunt aan belang. Als een gebouw zijn langste tijd heeft gehad, moet de kwaliteit van de omgeving de hefboom zijn voor een nieuwe gebruikscyclus.

We moeten steeds meer doen om het gebruikers naar de zin te maken, mede om beleggers vertrouwen te geven in de rentabiliteit van hun investering. Inmiddels weten we wel hoe een goed gebouw te maken: meerwaarde moet onder meer komen uit de context van die gebouwen. In dat kader staan twee invalshoeken centraal: ten eerste inbedding van projecten in hun stedelijke context (heldere structuur, goede routing) en ten tweede vormgeving van de openbare ruimte (aangename sfeer). Onder dat laatste verstaan wij niet alleen de openbare ruimte zelf, maar ook de wijze waarop de gebouwen met die omgeving interacteren. De structurele inbedding van projecten in hun context krijgt gestalte doordat gemeenten en projectontwikkelaars eerst een masterplan opstellen. Dat behelst een ontwikkelingsvisie die de projectlocatie overstijgt. Samenhang van het geheel (routing, continue beeldwaarde en oriëntatie), alsmede verscheidenheid van de onderdelen (sfeer en unieke beeldwaarde) worden hierdoor gewaarborgd.

Kwaliteit van de openbare ruimte ontstaat door pleinen, straten en

(parkachtige) omgevingen als zelfstandige entiteit te definiëren. In die benadering wordt openbare ruimte niet opgevat als restruimte tussen gebouwen, maar wordt de ontwerpogave voor gebouwen mede afgeleid uit de ambities voor de buitenruimte. Specifieke ontwerpers worden aangesteld die zich niet alleen inspannen voor de vorm, maar ook voor de inrichting op micro-niveau van de openbare ruimte.

De planvorming voor het Loeffpleinproject in 's-Hertogenbosch is van deze werkwijze een goed voorbeeld. Door de gemeente, Multi Vastgoed en Nationale Nederlanden Vastgoed is een masterplan opgesteld dat is afgeleid uit een totaalvisie op de ruimtelijke en commerciële structuur van de Bossche binnenstad. Dit is vanuit de centraal gelegen Markt naar het project doorvertaald in een opeenvolgend stelsel van, zowel ruimtelijk als functioneel, verschillend getinte straten en pleinen. Twee architecten zijn aangesteld vanwege hun bewezen kwaliteit om evenzeer gebouwen als openbare ruimte te ontwerpen: beiden realiseren zowel een plein als een gebouw. Een van hen, Beth Gali, werd door de gemeente aangewezen om, parallel hieraan, de totale openbare ruimte in de binnenstad opnieuw in te richten.

Uit onze praktijk kennen we inmiddels enige succes- en faalfactoren. Het primaat op de realisatie van hoogwaardige openbare ruimte ligt noch bij de gemeente, noch bij de ontwikkelaar. Alleen een collectieve inspanning leidt tot resultaat. Goede openbare ruimte ontstaat niet op het tekenbord maar moet doelbewust gedefinieerd worden als onverbrekkelijk samenspel tussen vorm, functie en sfeer.

Die sfeer laat zich definiëren door gebruikmaking van een concept van consumeren van ruimte (gebruiken, informeel, gezellig) en communiceren met ruimte (zien, formeel, status). Gedragsconditionerend ontwerpen kan het spanningsveld tussen kwaliteit/leefbaarheid en beheer/veiligheid deels overbruggen. De intrinsieke meerwaarde van hoogwaardige openbare ruimte ligt niet zozeer in directe opbrengsten nu, maar meer in attractiviteit in de beheerfase en in duurzaamheid straks.

Om te voorkomen dat de kwaliteit bij realisatie ondergeschikt wordt aan de financiële mogelijkheden, moeten commerciële en architectonische uitgangspunten voortdurend met elkaar geconfronteerd worden: Design & Development gaan hand in hand.

Uiteindelijk loopt investeren in kwaliteit op de baten vooruit.