

Gemeente Haarlemmermeer stelt eisen aan vormgeving van kantorenpark Beukenhorst-Oost

De vormgeving van kantoorterreinen en gebouwen staat in de belangstelling. Architectonisch vormgegeven bedrijfshuisvesting kan de werving van bedrijven stimuleren. Architectuur als marketinginstrument heeft als doel het imago van een bedrijfsterrein positief te beïnvloeden. Hiertoe kan de gemeente eisen stellen aan de bouwplannen van toekomstige gebruikers. De gemeente Haarlemmermeer heeft in dit kader onder andere ervaringen met de ontwikkeling van het kantorenpark Beukenhorst in Hoofddorp.

JOHAN GEURTS EN
JEROEN REIJNOUDT*

De eerste gronduitgiften vonden plaats in het begin van de jaren tachtig en in 1993 was de eerste fase, Beukenhorst-West, afgerond. Beukenhorst-Oost is de tweede fase en ligt in de 'oksel' van de spoorlijn Leiden-Amsterdam en de N201 (Haarlem-Aalsmeer), op enkele kilometers afstand van Schiphol. Beukenhorst-Oost onderscheidt zich van Beukenhorst-West doordat meer is geïnvesteerd in *landscaping* en aankleding van het terrein. Vanaf 1997 zal de derde fase, Beukenhorst-Zuid, worden uitgegeven. Een stedenbouwkundig bureau heeft inmiddels voor de gemeente een *masterplan* gemaakt, waarin de architectonische en stedenbouwkundige randvoorwaarden zijn geformuleerd. De ervaringen met de eerste twee fasen hebben het vertrouwen gegeven dat kwaliteit zichzelf terugverdient.

PSYCHOLOGIE

Het belang van architectuur en een zorgvuldige stedenbouwkundige vormgeving voor de afzet van kantoor- en bedrijfsterreinen is moeilijk meetbaar. Naast deze factoren zijn er immers tal van andere zaken die voor het welslagen van een kantoor- of bedrijfsterrein van belang



Beukenhorst-Oost in aanleg. Bron: Gemeente Haarlemmermeer

zijn, zoals bereikbaarheid en huurprijzen. De vormgeving van een terrein is echter essentieel voor het imago dat een kantoor- of bedrijfsterrein heeft, en vooral ook voor de uitstraling op langere termijn. Aangezien ook keuzes in bedrijfshuisvesting op psychologische gronden -veel meer dan alleen op rationele gronden- tot stand komen, is het van groot belang dat een kantoor- of bedrijfsterrein er goed uitziet. Door het grote aanbod van terreinen kunnen bedrijven een selectie maken op basis van de uitstraling en uitrusting van een locatie. Op het kantoorterrein Beukenhorst is daarom, zeker in vergelijking met de overige kantoorterreinen in de regio, fors geïnvesteerd in kwaliteit van de vormgeving.

DOMINANTIE

Naast een sturende rol in de invulling van de openbare ruimte dient de gemeente ook te kijken naar de gebouwen, daar ook deze moeten passen binnen het stedenbouwkundig geheel. Alleen door al in de ontwerpfase van een bedrijfsgebouw actief te participeren houdt de overheid *grip* op de omgeving. Een van de meest essentiële zaken is om overdreven dominantie van de omgeving door een enkele gebruiker te voorkomen. Vooral mega-afnemers van kantoorruimte hebben de neiging

om eenzijdig allerlei eisen op te dringen aan de overheid. Teveel dominantie van een bedrijf brengt de afzet van een heel terrein in gevaar. Vaak wordt wat dat betreft het effect van het pompeuze kantoorgebouw van Nissan op de afzet van het kantoorterrein Riekerpolder in Amsterdam genoemd.

RIGIDE

In de gemeente Haarlemmermeer wordt om dergelijke 'ego-trips' te voorkomen bij de ontwikkeling van Beukenhorst-Oost nauw samengewerkt tussen de afdelingen Stedebouw, Economische Zaken en het grondbedrijf. Het doel hiervan is actief te waken over het imago van het terrein Beukenhorst, de zittende bedrijven tevreden te houden en nieuwkomende bedrijven te enthousiasmeren. Uiteindelijk wordt er door de gemeente gekozen voor kwaliteit van een ondernemingsconcept en dat betekent soms dat gebruikers afvallen die niet voldoende in hun bedrijfsmatig onroerend goed wensen te investeren. Overigens betekent het niet dat de gemeente zich ten opzichte van goede initiatieven rigide opstelt. Door een ontwikkelaar of een gebruiker aangedragen ideeën ter verbetering van het stedenbouwkundig plan worden veelal gehonoreerd.

Als eigenaresse van de grond neemt de gemeente een sterke onderhandelingspositie in en kan zij eisen stellen met betrekking tot een mogelijke ontwikkeling van een gebouw en de vormgeving daarvan. Voor Beukenhorst-Oost zijn een aantal 'ruimtelijke kaders' geformuleerd die door de gemeenteraad vastgesteld zijn. Deze kaders vormen voor de gemeente een strategie waarmee samen met marktpartijen het plan ontwikkeld wordt, de strategie waarmee greep op de ruimtelijke omgeving verkregen wordt. In het *masterplan* is de plaats, oriëntatie, omvang van de gebouwen, de infrastructuur en de waterhuishouding in kaart gebracht. Aan het bestemmingsplan is een programma van eisen toegevoegd met betrekking tot de vormgeving van gebouwen. Er wordt een beschrijving en toelichting gegeven op de bouwmassa, bouwhoogte, materiaal en kleur, oriëntatie, plasticiteit, reclame en overige bouwwerken (fietsenstalling, containerruimte). Een bij de gemeente Haarlemmermeer ingediend bouwplan wordt getoetst aan bovengenoemde eisen. Een ambtelijke projectgroep en de Welstandscommissie adviseren B en W, waarna een bouwvergunning kan worden verleend. Tot nu toe werkt deze strategie afdoende. De gebouwde omgeving en, daarmee onlosmakelijk verbonden, de inrichting van de openbare buitenruimte van Beukenhorst-Oost heeft aan kwaliteit gewonnen. Ambtelijk én politiek draagvlak is echter noodzakelijk voor zowel uitwerking als bewaking van die kwaliteit.

EEN GOEDE BEKENDE

Het Antaresgebouw in Beukenhorst-Oost is een project dat in goed overleg en samenwerking tussen de gemeente en de projectontwikkelaar



Antaresgebouw in aanbouw. Bron: Gemeente Haarlemmermeer.

tot stand is gekomen. Het kantoorgebouw is, samen met twee andere gebouwen van Tandem en Transpolis langs de N201, aan de noordrand van Beukenhorst gesitueerd. Door hun omvang en uitstraling zijn dit tevens de meest dominante bedrijfsgebouwen, conform het *masterplan*. De architect kreeg naast het gemeentelijk pakket van eisen de opdracht om een gebouw te ontwerpen dat qua omvang en

dominantie op een gelijkwaardige manier kon concurreren met de reeds gerealiseerde projecten van Tandem en Transpolis. Een opdracht waar de architect in eerste instantie niet aan voldeed. In tweede instantie heeft de gemeente haar eisen toegelicht aan de hand van een referentiebeeld. Het gebouw moest een duidelijk herkenbare onderkant (parkeerkelder en gedeeltelijk parkeerdek) en bovenkant krijgen. De zijkanten van het gebouw moesten op een specifiek vormgegeven manier beëindigd worden, waarbij de trappenhuisen geïntegreerd moesten worden in de compositie van de bouwmassa. De opdrachtgever wenste in het centrale deel van het gebouw een atrium, waardoor de visuele relatie tussen het gebouw en de directe omgeving versterkt kon worden. Daarmee kreeg het gebouw tevens een zekere status. Met deze randvoorwaarden was de architect in staat een ontwerp te maken dat zowel door de gemeente als de opdrachtgever én hoofdgebruiker zeer positief werd ontvangen. Inmiddels is het Antaresgebouw, in de volksmond 'Van Kalmthout' geheten, een van de bekendste kantoorgebouwen in de regio. Bij de vele duizenden automobilisten die het gebouw dagelijks passeren is het gebouw een goede bekende. Een beter visitekaartje kan een bedrijf zich niet wensen.

Kwaliteit van de openbare ruimte en kwaliteit van de bebouwing zijn essentiële elementen binnen de imago-vorming rond bedrijfsterreinen. Aangezien het verkoopproces op bedrijfsterreinen vaak niet rationeel tot stand komt, is het van groot belang het imago positief te beïnvloeden. Alleen als de overheid vroegtijdig en intensief participeert in de tot standkoming van projecten kan de vormgeving worden beïnvloed. Dit vereist een actieve houding van de overheid en

betekent dat niet aan de lopende band concessies mogen worden gedaan als de kwaliteit van een bedrijfsterrein in gevaar komt.

* Johan Geurts is voor de gemeente Haarlemmermeer als stedenbouwkundig ontwerper bij de sector Landschap en Stedebouw actief betrokken bij het terrein Beukenhorst-Oost. Hij werkt daarin nauw samen met Jeroen Reijnoudt, coördinator van Beukenhorst-Oost bij Economische Zaken.

Spreke

Ir. Sjoerd Soeters,
architect



Wanneer architectuur als kunst wordt gezien en de architect dus als kunstenaar, wordt vaak met spijt geconstateerd dat hij minder vrij is dan een schilder, een beeldhouwer of een schrijver. Waar schilders en beeldhouwers zich soms van een vormentaal bedienen die voor maar enkelen te volgen is, en daarmee, afhankelijk van de waardering door toonaangevende critici, subsidiegevers, galeriehouders, museumdirecteuren, en andere 'smaakspecialisten', tot de avant-garde worden gerekend, weten de meeste schrijvers dat het tenminste leesbaar-zijn van hun werk een minimum voorwaarde is. Daarmee zijn grenzen aan de taal gesteld.

De schrijver Jan Hanlo is in de Nederlandse literatuur het meest bekend om zijn experimentele, avant-garde gedicht *Ote ote boe*, maar ik kan niet zeggen dat het tot de gedichten behoort die ik steeds opnieuw lees om er nieuwe ontdekkingen in te doen en mijn emoties de vrije loop te laten. Als de schrijver een taal gebruikt die alleen voor hem zelf begrijpelijk is zullen de meeste lezers vrij snel het boek dichtslaan; slechts een enkeling zal geïnteresseerd zijn in oefeningen in taal waarbij de functie van betekenisoverdracht is vervallen en er vooral met vormen en klanken wordt geëxperimenteerd. Architecten zouden daarvan moet leren.

Dat de architectuur niet vrij is zie ik vooral als een voordeel. De situatie in een stad of in een landschap, de gebouwen die in de buurt staan (de context), het programma van eisen dat een opdrachtgever zorgvuldig heeft opgesteld, zijn rationele verhaal én zijn meest wilde dromen, het zijn voor mij eerder gegevens en bouwstenen dan beperkingen.

De keuze en de ordening van de middelen, de architectonische 'taal' moet in mijn visie afhan-