

Case: Andreas Ensemble – Amsterdam

# Starten vanuit de openbare ruimte

**PROPER-STOK WON IN 2005 EEN PRIJSVRAAG VOOR EEN WOONWIJK OP DE PLEK VAN HET VOORMALIGE ANDREAS-ZIEKENHUIS IN AMSTERDAM. DE BOUW VAN HET 'ANDREAS ENSEMBLE' WERD TIJDENS DE CRISIS DOORGEZET, ZONDER AF TE DINGEN OP DE KWALITEIT. ONTWIKKELPARTNER JAN VAN BARNEVELD VAN DE ALLIANTIE: 'VAN PROPER-STOK HEB IK GELEERD DAT ALS JE ECHT OVERTUIGD BENT VAN JE ZAAK, JE SOMS TEGEN DE MARKT IN MOET DURVEN KIEZEN. PROPER-STOK IS GERICHT OP WAARDECREATIE.'**

'Doel van het stadsdeel was een gebied maken met een uitzonderlijke kwaliteit', zegt projectmanager Dries Drogendijk van het Projectbureau Stedelijke Ontwikkeling Nieuw-West, dat de prijsvraag uitschreef. 'In een eerste ronde hebben zich ruim tien partijen gemeld, waaronder Proper-Stok. In de eindronde deed Proper-Stok het beste voorstel.'

De nieuwe stedelijke wijk moest kwaliteit toevoegen aan de stad. Drogendijk: 'Met het Andreas Ensemble zou de toon worden gezet voor de verdere ontwikkeling van het Lelylaan-gebied, waarmee we de stedelijkheid van de vooroorlogse stad uiteindelijk willen doortrekken richting de Westelijke Tuinstad. Wie het uiteindelijke resultaat vergelijkt met de oorspronkelijke ambities moet concluderen dat plan en werkelijkheid goed in elkaar overlopen. Het Andreas Ensemble heeft een stedelijke uitstraling die aansluit bij de omliggende omgeving van de binnenstad en het groen van het Rembrandt-Park. Tegelijk is ook de eerste stap gezet om de verbinding van de stad met de Westelijke Tuinsteden te maken. En het Andreas Ensemble is een bestemming op zich geworden. Inwoners van Nieuw-West gebruiken de voorzieningen van het Andreas Ensemble, bijvoorbeeld de Skybar, voor een uniek uitzicht over de stad.'

## VANUIT DE OPENBARE RUIMTE

Proper-Stok ontwikkelde het Andreas Ensemble niet alleen. Al in een vroeg stadium zocht ze samenwerking met andere partijen. De Alliantie voegde zich er als ontwikkelpartner bij. Aan de afnemerszijde volgden de verhuurpoot van De Alliantie, hotel-exploitant WestCord en belegger ING REIM. Samen definieerden zij de kwaliteit waarmee het Andreas Ensemble zich zou gaan onderscheiden. En zoals de naam *ensemble* suggereert, zit die kwaliteit niet enkel in de stenen, maar in de som der delen. De openbare ruimte maakt integraal onderdeel uit van het plan. Sterker nog: het ensemble is vormgegeven vanuit de openbare ruimte.

'Ik vind dat je een gebiedsontwikkeling moet starten vanuit de openbare ruimte', zegt directeur maatschappelijke ontwikkeling Petra Rutten van Proper-Stok. 'De openbare ruimte is eigenlijk de "contra-mal" van je gebiedsontwikkeling. Wij denken niet vanuit de stenen, maar vanuit de identiteit van een gebied, een publiek domein met functies.'

Volgens directeur Jan van Barneveld van De Alliantie Ontwikkeling vereiste het bouwprogramma van meer dan 500 woningen en een hotel een 'on-Am-





sterdams' hoge dichtheid. Tegelijk moest het Andreas Ensemble een échte bestemming worden. 'Samen met Proper-Stok zijn we daar meer dan in geslaagd. Het is geen gebouw dat we hebben afgeleverd, maar een sfeer. Het Andreas Ensemble is een plek waarmee je je identificeert.'

#### PARIJS ALS UITGANGSPUNT

Rutten: 'Parijs was onze inspiratiebron. We wilden referentieprojecten bekijken in Nederland, maar konden geen goede referenties vinden. De dichtheid was te laag of de sfeer beviel niet. Toen zei architect Jeroen Geurst: "We gaan naar Parijs!" Daar is bewezen dat je met negen bouwlagen wél een goede stad kan maken

#### Over Proper-Stok

Proper-Stok is een landelijke gebiedsontwikkelaar met een sterke focus op complexe binnenstedelijke vraagstukken. De ambitie van Proper-Stok is om gebieden economisch sterker te maken, waarbij vitaliteit en de juiste balans tussen woningen, maatschappelijke functies en openbare ruimte belangrijke speerpunten zijn. Met ervaring, creativiteit en maakbaarheid werkt ze aan wijken en gebieden die aansluiten op de vraag van de woonconsument en voegt ze waarde toe door ondernemers aan de plek te binden. Zo realiseert Proper-Stok unieke en duurzame leefomgevingen. Proper-Stok is onderdeel van Heijmans N.V.

met sfeer en kwaliteit. Denk aan de parkachtige binnentuinen in combinatie met de zandstenen gevels die zelfs op sombere dagen een warme gloed afgeven. Jeroen Geurst nam zowel de openbare ruimte als het ontwerp van de gebouwen voor zijn rekening. De twee zijn een eenheid geworden.' De architect, die zeer te spreken is over het resultaat, zegt: 'De gebouwen en maaiveldinrichting ademen een gezamenlijke identiteit uit die aanspreekt en die eigen is. Weinigen zullen aan Parijs denken. Gelukkig maar, want dit is Amsterdam. Wat wel beklijft is een grootstedelijke sfeer die aangenaam is en op sommige plekken een haast dorpse kwaliteit heeft gekregen.'

Rutten: 'Die bestemming, die identiteit is zéér belangrijk. Mensen identificeren zich meer en meer met hun woonomgeving, meer dan met de woning zelf. Juist bij het Andreas Ensemble identificeren bewoners zich met hun woonomgeving. Dat is de kwaliteit van dit project.'

#### WAARDECREATIE

De binnentuin is eigendom van de Vereniging van Eigenaren (VvE) waarin de Alliantie, WestCord, ING en individuele kopers deelnemen. De VvE hanteert een hoge kwaliteitsstandaard die aansluit bij de gebouwen. De verbinding is ook gezocht in functies. Het kinderdagverblijf heeft een buitenterrein op de binnenplaats. De hotelgasten zitten met mooi weer op de binnenplaats. De hotelbar en het restaurant staan ter beschikking van de bewoners. Jan van Barneveld van De Alliantie Ontwikkeling: 'Al deze activiteiten geven iets van roering, op elk tijdstip van de dag.'

Reflecterend op de samenwerking met Proper-Stok zegt Van Barneveld: 'We hebben samen dit traject ingezet. Organisaties zijn vaak gericht op kostenreductie, Proper-Stok is gericht op waardecreatie. Van Proper-Stok heb ik geleerd dat als je echt overtuigd bent van je zaak, je soms tegen de markt in moet durven kiezen voor een hoger prijs-kwaliteitsniveau.'

#### Facts & figures

##### Programma:

- 560 woningen
- Fashion Hotel
- Zwembad
- Gebouwde parkeervoorziening
- 1.450 m<sup>2</sup> commerciële ruimte
- 550 m<sup>2</sup> kinderopvang en zorgsteunpunt
- Opgeleverd: september 2011

#### Proper-Stok Ontwikkelaars

Postbus 2  
5240 BB Rosmalen  
Graafsebaan 65  
5248 JT Rosmalen  
Telefoon: 010-413 7050  
www.proper-stok.nl  
info@proper-stok.nl

**PROPER  
STOK**  
ONTWIKKELAARS