

Bohemen ontwikkelt RuimteResultaat met verbrede A4

“Onze aanpak heeft het ministerie aan het denken gezet”

Dat de A4 breder moet was duidelijk. Maar hoe? Na circa vijftien jaar discussie stonden de betrokken ministeries, gemeenten en de provincie Zuid-Holland nog steeds lijnrecht tegenover elkaar over het traject ter hoogte van Leiderdorp. Een sluitende inpassing van de verbrede A4 leek verder weg dan ooit, toen Bohemen werd gevraagd om het publieke proces te managen. De oplossing werd gevonden in het W4-concept, een combinatie van Wonen, Water, Wegen en Werken. Leidraad was een hoog ambitieniveau, dat overal in terugkomt. Zoals in het kantorencomplex Vierzicht.



Commercieel manager Brian Issac en algemeen directeur Stan Roestenberg

De vraag aan Bohemen inzake de A4 kwam niet uit de lucht vallen. Als ruimte-ontwikkelaar had het bedrijf al een enigszins vergelijkbare situatie in goede banen geleid met het project Sijtwende; de realisatie van een boven- en ondergrondse tunnel ter hoogte van Leidschendam. De in dit project verworven expertise was voor Stan Roestenberg reden om het gesteggel in de Leidse regio over de A4 met vertrouwen tegemoet te treden.

“Wij zijn geen gebouw-ontwikkelaars, we ontwikkelen ruimte”

“We kwamen al snel tot de conclusie dat men meer bezig was met de tegenstellingen dan de oplossingen”, aldus de algemeen directeur van Bohemen. “Voor ons was het zaak om een ruimtelijk en financieel eindbeeld te schetsen om alle partijen op één lijn te krijgen. Deze ruimtelijke ontwikkeling hebben wij W4 genoemd, hetgeen staat voor de evenwichtige inpassing, ontwikkeling en afstemming van de aanwezige functies:

Wonen, Water (inclusief groen en recreatie), Wegen en Werken.”

Gezamenlijke oplossing

“Door de ruimte die we kregen en een overkoepelende visie konden we hele mooie oplossingen bedenken”, vervolgt Stan Roestenberg. “Bijvoorbeeld bij de compensatie van oppervlaktewater die benodigd is bij realisatie van een rijksweg. We zagen dat de verschillende partijen dit los van elkaar wilden oppakken en uitwerken. Een voorbeeld van verkokerd denken. Wij zochten naar verbanden binnen het totale plangebied. Niet vanuit de confrontatie, maar vanuit het werken naar een gezamenlijke oplossing. De huidige constructie van integrale ontwikkelingen en financiële opbrengsten heeft geleid tot de mogelijkheid om de A4 ter hoogte van de Leidse regio over een lengte van 1,5 kilometer verdiept aan te leggen.”

Kennelijk naar tevredenheid van de betrokken partijen, gezien het feit dat Bohemen nu wordt betrokken bij alle ontwikkelingen die binnen het W4-project plaatsvinden, in

samenwerking met de gemeente Leiderdorp. Opvallend is daarbij de werkwijze, waarbij alle grond in handen blijft van de gemeente. Het leidt tot een prettige, transparante samenwerking, waarbij Bohemen alleen inkomsten genereert uit de te realiseren gebouwen. De grondwaarde stijging komt volledig ten gunste van de gemeente. Een unieke werkwijze in Nederland, die het bedrijf ook naar particuliere grondeigenaren hanteert. Roestenberg: “Daarom kunnen we als ontwikkelende partij deze functie tussen de publieke partijen op ons nemen. Wij zijn namelijk geen gebouwontwikkelaars, we ontwikkelen ruimte! Het dwingt ons om op inhoud te ontwikkelen. En daar voelen wij ons prettig bij, we ontwikkelen graag mooie producten die nog niet bestaan.”

A+ label

Datzelfde hoge ambitieniveau is bijvoorbeeld terug te vinden in het kantorencomplex Vierzicht, een onderdeel van het W4-project. Het bestaat uit drie zelfstandige kantoorgebouwen die samen één geheel vormen. De oppervlakten tellen circa 2.500, 4.000 en 5.500

vierkante meter. De start van de bouw staat direct na de bouwvak van dit jaar gepland, zodat de oplevering eind 2009 plaats kan vinden. Het zijn ‘groene gebouwen’, vallend onder het A+ energielabel. De kantoren realiseren daarmee een 30 procent reductie in energieverbruik en CO₂-uitstoot ten opzichte van de wettelijke voorschriften. Na het door Bohemen ontwikkelde nieuwe kantoor van Activite is dit het tweede nieuwbouwkantoor in de Leidse regio met een A+ label.

“Vanzelfsprekend”, vindt de algemeen directeur van Bohemen. “Niet puur om mee te gaan in de hype die momenteel rond duurzaamheid speelt. Duurzame technologie, met bijvoorbeeld warmte- en koudeopslag onder de grond, wordt door ons al sinds 2000 standaard in projecten toegepast. Het bespaart energie en dit levert voor de klant voordelen op.

“In feite maken we bij al deze projecten van tweedelingen weer één geheel”

Er kan gemakkelijk worden voldaan aan de duurzaamheidsstandaard van hurende bedrijven, of het nu gaat om verlaging van CO₂-uitstoot of het beperken van energieverbruik. Wij vinden dat je dergelijke ontwikkelingen als vanzelfsprekend moet meenemen in het project. Ik ben er stellig van overtuigd dat klanten die hoogwaardige uitstraling en technologie waarderen.”

RuimteResultaat

Met dezelfde stellige overtuiging spreekt hij over het succes van de aanpak rond de projecten Sijtwende en W4. “Dit heeft het ministerie toch wel aan het denken gezet. We creëren voor de eigenaar, gebruiker en omgeving ‘RuimteResultaat’. We verbeteren met al onze infrastructuurgerelateerde projecten de leefbaarheid voor bijna 30.000 mensen. Zo fungeren de gebouwen als een soort scherm, dat de luchtverontreiniging door het autoverkeer tegenhoudt. Het RuimteResultaat zie je terug in al onze projecten. Bijvoorbeeld het Masterplan Badhoevedorp, waarin de A9 wordt omgelegd naar de buitenrand van het dorp. Of het Masterplan &=1, dat de tweedeling van Aalsmeer door de N201 zal wegnemen. In feite maken we bij alle genoemde projecten van twee delen van een gemeente weer één geheel.”



Artist impression van Vierzicht Kantoren Noord met A+ label.

Om dit alles te kunnen realiseren bundelt Bohemen graag haar krachten met de betrokken gemeenten en Basis Bedrijfs-huisvesting. “Wanneer je gebruik maakt van elkaars expertise kun je bijzonder goede projecten realiseren. Dat gaat veel verder dan een overeenkomst. Echte samenwerking ontstaat vanuit het gevoel om samen de schouders eronder te zetten. Wanneer je daar met z'n allen voor gaat en in geloof, kun je met elkaar de wereld oververoveren”, besluit Stan Roestenberg.

Overzicht van het project Sijtwende

