VASTGOED JOURNAAL

Blauwhoed | Kom maar op met je visie en geef je creativiteit de ruimte!

23-03-2020 11:35



Je kunt een project in de markt zetten met een uitgebreid programma van eisen en een groot pakket randvoorwaarden. Het kan ook anders. Bijvoorbeeld door als aanbesteder de markt uit te dagen, zonder dat je vooraf de opdracht helemaal 'dichttimmert'. Onder het motto: kom maar op met je visie en geef je creativiteit de ruimte!

Dat tweede deed de gemeente Schiedam voor de invulling van een gezichtsbepalende locatie: De Kop van de Singel tegenover het station Schiedam Centrum. Een verbindende schakel tussen station en binnenstad. Het bleek een gouden greep, die een iconisch gebouw opleverde van de hand van de ontwikkelcombinatie Blauwhoed, MLA+, Stats Architecten en Bouwgroep Moonen. Een icoon met nationale allure. Zo meteen meer over het winnende ontwerp, S'MAAK, maar eerst gaan we met vier van de betrokkenen nog even in op de achtergrond van de vraag. Senior ontwikkelingsmanager Marcel Groeneweg van Blauwhoed vertelt: "Het begon ermee dat de gemeente Schiedam tijdens de Provada van vorig jaar marktpartijen uitdaagde om met een visie te komen voor een gezichtsbepalende locatie tegenover station Schiedam Centrum. Waarbij de boodschap was: verleid ons maar en doe een voorstel hoe de omwonenden meegenomen kunnen worden in de ontwikkeling. Dus schets ook het participatietraject voor de buurt. Het gaat immers om binnenstedelijk bouwen. Uiteindelijk hebben 6 partijen daarvoor een voorstel ingediend." Kortom: de plot was bekend, de maximum bouwhoogte stond vast en er moesten woningen worden gerealiseerd. Verder stond alles open.

VASTGOED JOURNAAL



Iets bijzonders

De vraag van de gemeente vormde derhalve een uitnodiging om op een bijzondere plek iets bijzonders te maken. Een mooie uitdaging, zo stelt zijn collega Merel Broeren, conceptontwikkelaar bij Blauwhoed: “Normaal gesproken heb je veel regels en ligt de uitdaging erin om te zoeken naar waar de ruimte ligt. In dit geval waren kaders en regels beperkt tot een verwijzing naar de Schiedamse beleidsnota’s. We waren in het begin dan ook geneigd om vragen te gaan stellen, om de opdracht meer concreet te maken. Maar uiteindelijk hebben we onze eigen koers bepaald.” Dat aanvankelijk ongemakkelijke gevoel werd al gauw een kans. En gaf een gevoel van vrijheid, aldus de bij de tender betrokken architect Emiel Koole van MLA+: “Bij de meeste tenders is alles dichtgetimmerd en is het programma van eisen al heel gedetailleerd ingevuld, waardoor je ontwerpvrijheid heel klein is.” Waaraan Ralph van de Donk, als architect verbonden aan Stats Architecten, toevoegt: “Wat wij ons al snel realiseerden was dat de creativiteit datgene was waarop we beoordeeld zouden worden. Het ontwerp zou dus doorslaggevend zijn.” Alle vier zijn ze het er over eens dat vrijheid in een tenderprocedure het creatief denken stimuleert. Merel Broeren: “In veel gevallen levert dit uiteindelijk het beste gebouw op, omdat het juist in het voordeel van marktpartijen is om een zo robuust en duurzaam mogelijk ontwerp neer te zetten. Terwijl het stapelen van regels er juist voor zorgt dat bepaalde ambities niet haalbaar zijn.”



Lokaal versus internationaal

Als Schiedams architectenbureau had Stats voldoende lokale ervaring en voeling met het DNA van de stad, terwijl MLA+ als internationaal opererend kantoor het gewenste grootstedelijke gevoel wist in te brengen. Marcel Groeneweg: “Wij zijn als Blauwhoed met Stats begonnen aan de opgave en hadden ook behoefte aan internationale ervaring, want de invulling van deze plot is een grootstedelijk vraagstuk. Die match vormt, denk ik, één van de succesfactoren in het verhaal. Schiedam zocht duidelijk naar een icoon; een gebouw met allure. Maar wilde ook het plaatselijke en de verbondenheid met het lokale tot uitdrukking zien komen. Met andere woorden: men wilde een groots gebaar, zonder de Schiedammer uit het oog te verliezen.” Een logisch uitgangspunt, aldus Ralph van de Donk, aangezien de plek gezichtsbepalend is voor de stad: “Letterlijk, want het is het eerste wat je van de stad ziet als je het station uitloopt.” Het uiteindelijke ontwerp ontstond eigenlijk al vrij snel, aldus de vier betrokkenen die we als Vastgoedjournaal aan tafel hebben. Er was al gauw sprake van een goede vibe, volgens Marcel Groeneweg, die volgens hem noodzakelijk is om tot iets bijzonders te komen. Marcel Groeneweg: “We zaten al heel snel op het spoor van dit gebouw, waarbij een link wordt gelegd naar de Schiedamse molens. Want denk je aan Schiedam dan denk je, behalve aan jenever, aan molens. De kunst was om dat eerste idee van de molen te integreren in het gebouw.” Het moest daarbij, vult Emiel Koole hem aan, een bepaald abstractieniveau krijgen, zodat het herkenbaar was zonder plat te worden.



Overtuiging

De overtuiging dat dit het moest worden en dat Schiedam met dit gebouw het meest gebaat zou zijn, was zo sterk aanwezig dat Blauwhoed meteen een goede artist impression liet maken. Marcel Groeneweg: “Ons ontwerp hebben we in ronde één meteen al laten zien om duidelijk te maken: dit is waar we voor gaan. Met het risico dat we er direct uit zouden liggen. Maar we geloofden er met z’n allen heilig in, dus was het een kwestie van alles of niets.” Uiteindelijk was het ontwerp voor S’MAAK het winnende, waarover de jury in haar rapport opmerkte: ’De winnaar heeft een gedegen programma gepresenteerd, een visie op de omgeving gegeven en onze nadrukkelijke wens tot participatie en communicatie met de omwonenden meegenomen.’ Zoals gezegd was er geen nauw omschreven programma van eisen en werd het gebouw dan ook niet beoordeeld op het voldoen daaraan. Het juryrapport maakt duidelijk dat het niet alleen de mooie plaatjes waren die de doorslag gaven. Het was ook de wijze waarop de omgeving betrokken zou gaan worden middels een participatietraject bij de ontwikkeling ervan die sterk meetelde. S’MAAK is dan ook één van de te ontwikkelen hoogstedelijke locaties binnen de gebiedsontwikkeling SchieDistrict, waarbij wonen, bedrijvigheid en leisure elkaar moeten gaan versterken. En waarbij de Kop van de Singel, lees: S’MAAK, de verbindende schakel vormt tussen alle gebieden.

What's in a name?

Tot slot nog even iets over de naam, S'MAAK. Hiermee haakt de combinatie enerzijds in op de naamgeving van Schiedam, oftewel S'DAM zoals de stad zichzelf graag noemt, en anderzijds op Schiedam als stad van makers. Ralph van den Donk: "Er zit hier in Schiedam vanouds veel maakindustrie, die zich in de plint van het gebouw kan profileren. We verwijzen ermee ook naar de bewoners van de toren; dat zijn de stadsmakers. Het gebouw gaat dus stads- en smaakmakers huisvesten."



Separaat van de andere vier partijen heeft ook de verantwoordelijke wethouder van Schiedam Fahid Minhas een aantal vragen beantwoord m.b.t. S'MAAK:

U heeft als gemeente gekozen voor een uitdagende manier van 'aanbesteden', waarbij u de creativiteit van de markt heeft willen prikkelen. Waarom heeft u gekozen voor deze aanpak? De Kop van de Singel is een prominente plek in Schiedam. Het College wilde daarom een aansprekend en iconisch gebouw met woningen en voorzieningen in de plint. De gekozen aanpak maakt dat partijen hun creativiteit de vrije loop kunnen laten en hun kennis en kunde volledig kunnen aanwenden om te komen tot een bijzonder voorstel. De aanpak is

mede gebaseerd op mijn persoonlijke ervaring met tenders. Het compacte tenderproces en de vergoeding voor de nummers 2 en 3 hebben er denk ik mede toe geleid dat we een aantal hele goede inzendingen hebben ontvangen.

Heeft de markt de uitdaging op een goeie manier opgepakt, naar uw idee? Was u verrast door de voorstellen?

Absoluut. Alle ingediende plannen waren van goede kwaliteit en de marktpartijen hebben uitermate serieus gezocht naar een antwoord op de uitvraag van de gemeente. De markt heeft in vrij korte tijd verschillende aansprekende voorstellen weten te presenteren, soms met een verrassende uitwerking van de opgaven. Zo heeft de marktpartij die als winnaar uit de bus kwam, een gedegen programma gepresenteerd, een visie op de omgeving gegeven en onze nadrukkelijke wens tot participatie en communicatie met omwonenden meegenomen. Overigens maakte ik geen deel uit van de selectiecommissie die de verschillende plannen heeft beoordeeld. Wel was ik aanwezig bij de laatste presentaties aan de selectiecommissie.

Zou er met een meer traditionele aanpak ook een dergelijk resultaat zijn bereikt?

Bij een meer traditionele aanpak hebben partijen minder ruimte voor creativiteit. Ik ben ervan overtuigd dat de geboden ruimte in een uitvraag op hoofdlijnen de creativiteit van marktpartijen heeft gestimuleerd en ervoor heeft gezorgd dat het proces in betrekkelijk korte tijd kon worden doorlopen. Een traditionele aanpak met een gedetailleerde uitvraag en randvoorwaarden zou veel langer duren, terwijl er geen reden is om te denken dat het resultaat beter zou zijn.

Denkt u dat zo'n manier van aanbesteden op meer plekken/voor andere steden zou kunnen werken?

Daar ben ik van overtuigd. De gemeente Schiedam is een groot voorstander van het bieden van ruimte aan ontwikkelaars om hun plannen zo te ontwikkelen dat deze goed aansluiten op zowel de omgeving, als de vraag uit de markt. Ik denk dat veel gemeenten de kracht en kennis bij ontwikkelend Nederland onderschatten. Natuurlijk kun je niet altijd of op elke plek een vrije manier van aanbesteden organiseren, maar de meeste uitvragen lenen zich daar echt wel voor. Zeker als je het net even anders wilt aanpakken, kan het prima. Deze aanpak heeft Schiedam overigens al eerder met succes toegepast, bijvoorbeeld bij de gebiedsontwikkeling Schiedam in Beweging.

Wat heeft u als gemeente geleerd van deze aanpak?

Dat deze voor zowel gemeente als marktpartijen kan leiden tot snelle en kwalitatief goede resultaten. En dat deze manier van uitvragen leuk en spannend is en dat het proces ook nog eens veel sneller loopt.

U kunt het gehele project bekijken via - deze link. -

N.B. De foto's zijn gemaakt voordat de coronamaatregelen van toepassing waren.

Redactie