

# ‘ELK GEBIED VERDIENT KARAKTER’

Investeren in Amsterdam Noord? Daar moest je 20 jaar geleden wel veel lef voor hebben. Het toenmalige Biesterbos met zijn partners Braspenning en VolkerWessels had dat. De tijd heeft hun gelijk bewezen. Het projectkantoor op het NDSM-terrein biedt een fascinerend uitzicht op de indrukwekkende bouwplaats waar het krioelt van de mensen. ‘We ontwikkelen hier een compleet nieuw stadsdistrict.’

**B**iesterbos was jarenlang actief met complexe opgaven in bebouwd gebied. Twee jaar geleden verkocht oprichter Ted Biesterbos zijn aandelen aan de andere aandeelhouder: VolkerWessels. De Noord-Hollandse no-nonsense aanpak past prima bij de Twentse nuchterheid. Dat resulteert in heldere oplossingen voor complexe problemen. Bij een nieuwe start hoort ook een nieuwe naam: BMB (Bedenk - Maak - Beleef), met de pay-off ‘Elk gebied verdient karakter’. De bedrijfsfilosofie in een notendop. ‘We kijken verder dan alleen het ontwikkelen en rendement op korte termijn’, zegt **Diko**. ‘Ons doel is het creëren van aantrekkelijke plekken waar mensen met plezier kunnen leven, werken en recreëren. We zijn in staat om ons voor de lange termijn te committeren en hebben



Ed de Weijer (r) en Diko Ruit

de kennis en expertise in huis om het verschil te maken. Binnen VolkerWessels is ruimte voor ondernemerschap, dit gecombineerd met onze professionaliteit maakt ons zeer slagvaardig. We richten ons op mixed-use project- en gebiedsontwikkeling met de focus op grootstedelijk wonen.

Wat dat betreft kunnen ze op het NDSM-terrein hun hart ophalen. Op deze ruige, dynamische plek realiseert BMB samen met Reggeborgh Vastgoed, zo’n 500.000 m2 gemengd programma, waaronder 2.850 woningen. ‘Wij zijn hier rond 2000 actief geworden. In die tijd moest je deze kant van Noord echt goed kennen om te weten dat het potentie had. Het was een desolaat gebied, maar tegelijkertijd een gebied met een

rijke historie en karakteristieke gebouwen. Bovendien op een strategische locatie als onderdeel van de Noordelijke IJ-oever. Kansen dus om een verlaten en vervallen industriegebied nieuw leven in te blazen.

**MIX TO THE MAX** \_ De stip op de horizon: een gemengd stadsdistrict. Dat zorgde aanvankelijk voor opgetrokken wenkbrauwen, want monofunctionaliteit vierde toen nog hoogtij. ‘Wij geloofden daar niet in’, zegt **Ed**. ‘En inmiddels gelukkig bijna niemand meer. Het is juist de mix van wonen, werken en recreëren die zorgt voor levendigheid en synergie. Uiteindelijk kregen we de gemeente mee. Er kwam een



Lasloods

functievrij bestemmingsplan en pas in 2014 konden we aan de slag met woningbouw.’ Inmiddels draaien de bouwkransen op volle kracht en bruist het van de activiteit. De afgelopen jaren werden de oude loodsen op NDSM Oost getransformeerd. Partijen als Greenpeace, Red Bull, Viacom (MTV) en Double Tree Hilton hotel vonden hier een onderkomen. De focus in Oost ligt nu op de oplevering van de monumentale Lasloods. Tegelijkertijd wordt er volop gebouwd op NDSM West. Na het HEMA hoofdkantoor, een studentencomplex met ROC school, worden 309 starterswoningen gebouwd (NoordDok) voor woningcorporatie De Key met een plint voor wijkzorgvoorzieningen.

**PONTKADE** \_ Op de plek waar het pontje aankomt, verrijst momenteel de architectonische eyecatcher Pontkade. Een ontwerp van de Architecten Cie. Een samenspel van 5 unieke woongebouwen met 252 koop- en huurappartementen, 2.800 m2 retail en horeca, een parkeergarage en een spectaculaire binnentuin. **Diko:** ‘We willen spraakmakende gebouwen maken met hoge functionele kwaliteit en rijke architectuur. Pontkade is hier een voorbeeld van. De opzet zorgt ervoor dat mensen elkaar ontmoeten en er een gemeenschap kan ontstaan.’



Renovatie Lasloods

**STREET ART MUSEUM IN DE LASLOODS** \_ Het creëren van een leefbaar gebied vraagt echter om meer dan wonen en werken. Daarom worden ook functies toegevoegd die garant staan voor beleving. **Ed:** ‘Er waren genoeg bedrijven die in de rij stonden voor de Lasloods, de monumentale loodsen met de muurschildering van Anne Frank op de buitenkant. Maar wij wilden dat die loodsen toegankelijk zou worden voor iedereen. Door de invulling met een spraakmakend street art museum kunnen we de rauwe binnenkant met de oude kranen overeind houden en blijft het karakter van het pand bewaard. Dat is echt een aanwinst voor het gebied, omdat het bezoekers trekt en bijdraagt aan de diversiteit en stoere uitstraling van NDSM.’



NoordDok



Impressie NDSM Pontkade B9



Impressie NDSM Pontkade B9

**ALLE HENS AAN DEK** \_ De komende 10 jaar wordt het gebied in nauwe samenwerking met de gemeente Amsterdam uitontwikkeld. ‘Dat gebeurt uiteraard gefaseerd’, vertelt **Diko**. ‘Maar dan nog is het een enorme uitdaging om het binnen de planning te realiseren. Maar het is fantastisch om te doen. Dat je als ontwikkelaar zo je stempel op een gebied mag drukken, is echt uniek en tegelijkertijd een mooi visitekaartje voor ons bedrijf!’

Als de laatste woningen in 2030 opgeleverd worden, is BMB hier 28 jaar bezig geweest. ‘Dergelijke projecten vragen om een lange adem’, stelt **Ed**. Daarna is het tijd om de aansluiting met het bestaande achterland te realiseren. Het NDSM-terrein moet geen eiland worden. Ook de huidige bewoners van Noord moeten van dit gebied profiteren.’



Monnickendam - Finch Buildings

**OPSCALEN** \_ BMB is ook betrokken bij het naastgelegen terrein Shipdock. Naast grote gebiedsontwikkelingen doen ze ook kleinschalige projecten, van woonprojecten in Castricum tot de transformatie van een leegstaande kerk in Amstelveen. En met hetzelfde enthousiasme, zolang we maar iets toe kunnen voegen’, zegt **Ed**.

BMB doet ook aan innovatie door productontwikkeling gericht op duurzaamheid. Zo hebben ze samen met Finch Buildings en De Groot Vroomshoop een duurzaam modulair woningbouwconcept van hout ontwikkeld. ‘Dat wordt nu toegepast in Monnickendam, maar we willen het graag opschalen’, zegt **Diko**. ‘Met dit duurzame product hebben we een antwoord op de woningbouwopgave van deze tijd.’