

## AM introduceert eerste energieneutrale winkelcentrum van Nederland

**AM** is een integrale gebiedsontwikkelaar en vraagt zich bij elk project af: 'Welke toegevoegde waarde kunnen we leveren?' Het doel is gemixte en multifunctionele gebieden te ontwikkelen die als geheel aantrekkelijk zijn en bewoners veel te bieden hebben. Als blijkt dat het stapje extra resulteert in mooie projecten als Hof van Holland, dan is dat een bevestiging dat de onderneming op de goede weg is. Lokale overheden hebben hierin een belangrijke taak. De kracht van een stad is niet vanzelfsprekend. Er moet met visie en daadkracht gewerkt worden.

AM en VanWonen hebben onlangs samen de prijsvraag voor het centrumgebied Hof van Holland met het plan gewonnen, Hart van de Waalsprong. Na een jaar hard aan de prijsvraag voor de ontwikkeling van Hof van Holland gewerkt

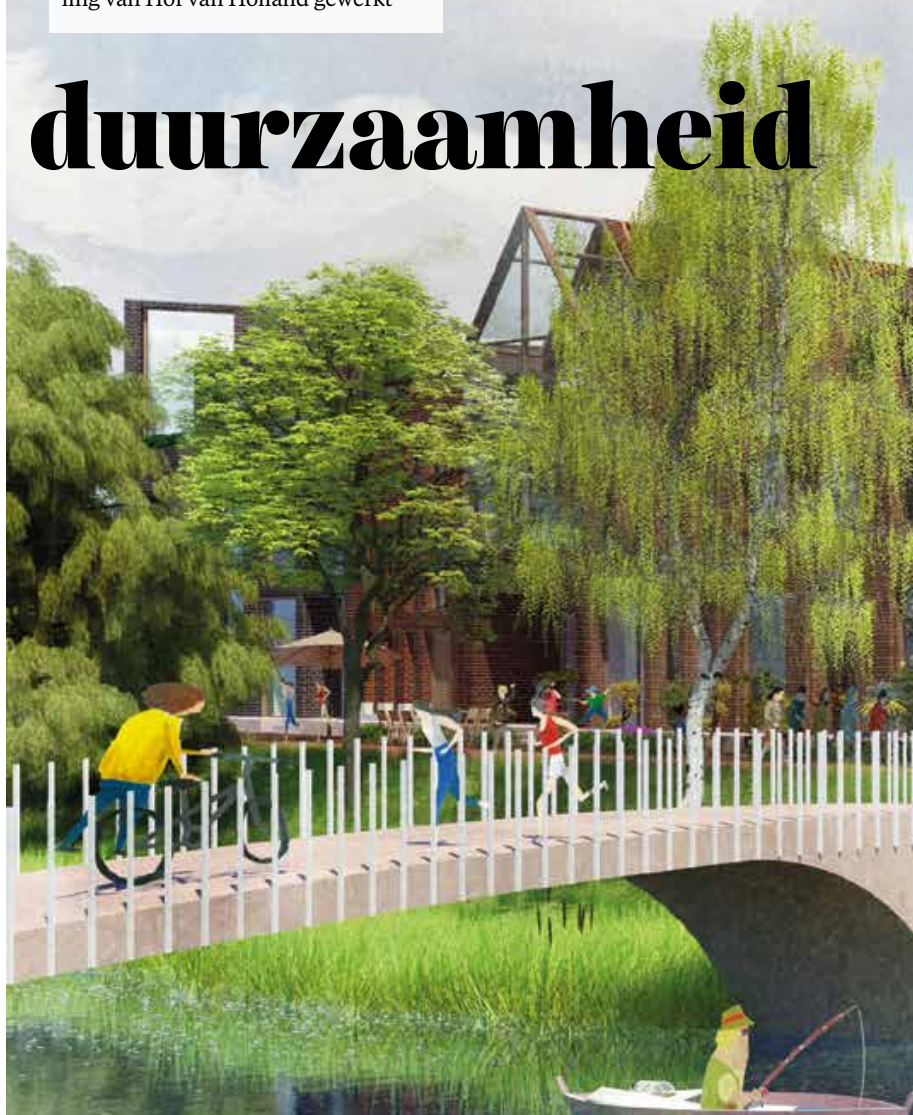
te hebben, mochten AM en VanWonen deze zomer bekend maken dat het bedrijf deze ontwikkeling van 11.500 m<sup>2</sup> commerciële ruimte, 450 woningen en bijbehorende parkeerfaciliteiten mag gaan realiseren. Een van de bepalende factoren was het duurzame en toekomstbestendige karakter van het plan, zoals het eerste energieneutrale winkelcentrum, waarmee AM haar duurzaamheidsambities waarmaakt. De eerste schep gaat in 2020 de grond in.

### DIALOOG

Voor de prijsvraag had de gemeente Nijmegen voor een zogenaamde 'concurrentiegerichte dialoog' gekozen. Wat betekent dat? Thijs Huis in het Veld, senior ontwikkelingsmanager bij AM: 'Dat houdt in dat je met de gemeente op verschillende momenten de ontwikkeling van je plan bespreekt. Daar krijg je

# Gedurfde duurzaamheid

Gedurfde duurzaamheid is een van de vijf centrale thema's van gebieds- en vastgoedontwikkelaar AM. Dit houdt in dat men al vroeg in het proces duurzame kansen en klantwensen onderzoekt en duurzaamheidsambities op gebiedsniveau formuleert. Jan Ruitenbergh, adjunct-directeur commercieel vastgoed bij AM, lichtte begin dit jaar in SCN al een tipje van sluier over energieneutrale winkelcentra. Recent is bekend geworden dat zo'n winkelcentrum er ook daadwerkelijk gaat komen.



dan feedback op en kan er bijgestuurd worden. Het is een methode die steeds vaker wordt toegepast en heeft voor de uitschrijvende partij als voordeel dat deze meer ruimte heeft om bij te sturen, om zo optimaal de creativiteit aan de zijde van de ontwikkelaar te gebruiken. Het kan dan zomaar zijn dat het eindresultaat anders, wellicht beter is dan dat tevoren verwacht was.'

De eerste horde was de projectkwalificatie: 'Daarin zijn we met zeven partijen gestart en daarvan zijn er drie naar de tweede ronde doorgaan. We hebben hier met een team van zo'n vijftig mensen een jaar aan gewerkt. Dus er is behoorlijk wat tijd en energie in gaan zitten. Uiteindelijk hebben we gewonnen op alle criteria.'

#### INHAALSLAG

De Waalsprong is een nieuwe en zelfvoorzienende stadswijk die bij de

Waal ontwikkeld wordt. De wijk zal uiteindelijk zo'n 30 duizend mensen tellen. Het centrumgebied Hof van Holland wordt het hart van de wijk. Jan Ruitenberg ziet nieuwe kansen voor de retailmarkt door druk op de woningmarkt van grote steden. Dit geldt ook voor de Nijmegenaars die de 'Waalsprong' maken. 'Sommigen wonen er al een tijdje en voor hen vinden wij het belangrijk om een inhaalslag maken op het voorzieningenniveau. Dit past binnen ons thema 'stad- en gebiedmaker'.

Jan Ruitenberg: 'Van dit soort 'greenfield ontwikkelingen' zie je er niet veel meer in Nederland. En het kan natuurlijk alleen op plekken waar het draagvlak te verwachten is. Zoals hier bij Hof van Holland, waar de groei in woningontwikkelingen het draagvlak voor de andere functies vormt. We zien datzelfde bij onze ontwikkeling, in samenwerking met Heijmans Vastgoed, Hoog Dalem in Gorinchem. Een autonome groei van winkelcentra is vandaag de dag zeldzaam geworden.'

#### OOG VOOR DE TOEKOMST

Bij de ontwikkeling van Hof van Holland staat 'toekomstgerichtheid' centraal. Wat betekent dat concreet? Hart van de Waalsprong wordt een duurzame, bruisende stadswijk met een uitgesproken eigentijds karakter. Met grondgebonden (stads) woningen, koop- en huurappartementen en sociale huurwoningen is er genoeg diversiteit. De wijk wordt een 'gemengd stadje' voor iedereen en met veel aandacht voor duurzaamheid.

Thijs Huis in het Veld: 'Dat betekent bijvoorbeeld dat de hele wijk energieneutraal wordt. Hart van de Waalsprong moet ook een 'energioneutraal stadje' worden met het meest duurzame winkelcentrum van Nederland. Niet alleen de woningen, maar dus ook de winkels en dat laatste is denk ik wel uniek. Dit is mogelijk door onder andere toepassing van zonnepanelen. Er is sprake van zichtbare duurzaamheid middels zonnepergola's en innovatieve wadi's, maar ook door de openbare tuinen, groene daken en waterpartijen. Ook is er sprake van duurzame mobiliteitsoplossingen. De gezamen-



Jan Ruitenberg (r)  
en Thijs Huis in het Veld  
van AM bij een maquette  
van Hof van Holland

lijke elektrische auto's slaan energie op die eventueel 's avonds weer gebruikt kan worden.

#### DUURZAME GEMEENTE

Jan Ruitenberg: 'De gemeente heeft niet specifiek aan ons gevraagd om een duurzaam winkelcentrum te ontwerpen. Vooral het begrip 'kwaliteit' stond centraal in de briefing. Toch heeft de gemeente Nijmegen duurzaamheid hoog in het vaandel staan: niet voor niets is de stad dit jaar Green Capital van Europa. Maar ook AM heeft dit als rode draad door al haar ontwikkelingen lopen; van Bajeskwartier tot Haarzicht, Utrecht, en van Crossover aan de Amsterdamse Zuidas tot Merwede in Utrecht. We leggen de lat altijd bewust een stapje hoger en spreken daarom over 'gedurfde duurzaamheid'. Dat zie je terug in de uitwerking van ons plan en de gemeente waardeert dat.'

Voor Hof van Holland wordt ingezet op *mixed use*: het mengen van werken, wonen en winkelen. Het accent komt te liggen op winkels waar de consument regelmatig naar toe moet, dus vooral winkels in de dagelijkse sector plus horeca. Ook de zorg- en maatschappelijke functies worden van meet af aan meegenomen.

'Het verzorgingsgebied is nogal bijzonder, omdat het geen natuurlijke aansluiting op de stad en het kernwinkelapparaat heeft' zegt Jan Ruitenberg. 'Daarom moeten we veel aandacht besteden aan het creëren van een eigen hart met een geheel eigen (groen & water) karakter en dus bezoekenmotieven combineren. Hof van Holland wordt de kern van deze

wijk en ook een terrasje pakken kan straks zonder dat je naar het centrum van Nijmegen moet gaan.'

Thijs Huis in het Veld: 'Voor de horeca kijken we naar lokale partijen die Nijmegen goed kennen en die hun bewezen concepten naar de andere kant van de rivier kunnen brengen.'

#### DE INCLUSIEVE STAD

'Gedurfde duurzaamheid' is een reeds genoemd thema, een andere is de 'inclusieve stad'. Wat wordt daaronder verstaan?

Thijs Huis in het Veld: 'Dat heeft te maken met diversiteit. Als je kijkt naar de wijk Waalsprong dan zie je dat er al veel jonge gezinnen wonen en nog komen wonen. Maar we streven naar een bredere mix. Qua woningaanbod komen er dan ook sociale woningen, beleggershuurwoningen, zorgwoningen en een flink aantal koopwoningen. Die

.....  
*'Voor de horeca  
kijken we naar  
lokale partijen die  
de stad goed kennen'*

laatste groep is heel divers met zowel grote als kleinere woningen aan de watersingel. Tevens komen er loftwoningen die het voor de woonconsument mogelijk maken om een bijzondere woonsfeer te creëren. Die zijn interessant voor bijvoorbeeld net afgestudeerde jonge mensen. Nijmegen als universiteitsstad levert jaarlijks een flink aantal afgestudeerden af, maar voor hen is er eigenlijk nauwelijks een geschikt woningaanbod. De gemeente wil deze groep graag





FOTO: SCN

vasthouden en wij bieden daar in ons programma oplossingen voor. Verder kijken we ook naar de doelgroep 'empty nesters'. Deze mensen willen vaak in de buurt van de reuring wonen, maar hecht ook waarde aan recreatiemogelijkheden.'

Voorts wordt er ook nagedacht over een ander belangrijke thema bij AM 'healthy urban living and working'. Jan Ruitenbergh: 'Onze landshapsadviseur heeft dit aspect nadrukkelijk in het plan opgenomen en we maken daarmee onder andere het gebruik van de fiets bijzonder gemakkelijk. Want de fiets wordt in het algemeen wel erkend als belangrijk en gezond vervoermiddel, maar lang niet altijd wordt het fietsgebruik goed gefaciliteerd. Hier wordt van meet af aan de fiets in de plannen meegenomen en krijgt echt z'n plek in dit centrumontwerp.'

Zo worden de winkels op een logische manier ontsloten op de

.....

*'Bewoners willen we stimuleren kennis te maken met elektrische auto's en fietsen'*

bestaande fietsroutes. Er worden ruime fietsparkeerplaatsen op logische plekken gemaakt. En er worden elektrische (bak)fietsen in de mobiliteitsoplossing van We Drive Solar geleverd (zie hieronder).

#### MOBILITEIT

En dan is aansluiten hierop het trefwoord mobiliteit. De toekomstige bewoners krijgen een abonnement aangeboden op deelmobiliteit. Zij kunnen hiermee beschikken over elektrische auto's én fietsen. En qua auto's zijn het niet alleen kleine modellen als de ZOE, maar ook grotere als de Tesla. Waarom deze aanpak? Thijs Huis in het Veld: Mensen die nog geen (tweede) auto hebben willen we verleiden om kennis te maken met de elektrische auto, waardoor ze mogelijk geen auto met brandstofmotor zullen aanschaffen. Dat stimuleren we dus. De elektrische auto's maken daarbij ook deel uit van het energieplan in de wijk: ze kunnen zowel laden als ontladen in het grid. Door te werken met zonnepanelen kan een flink deel van de benodigde elektriciteit duurzaam opgewekt worden. Een speciale app verhoogt hierbij het gebruiksgemak.'

#### DUURZAAMHEID EN RETAILERS

De wijk Waalsprong wordt gasloos aangelegd en dat geldt zowel voor de woningen als de winkels. Nu is de implementatie van duurzaamheid richting winkels nog geen vanzelfsprekendheid. Hoe gaat AM daarmee om?

Jan Ruitenbergh: 'De duurzaamheidsslag naar de retailer is inderdaad een ander verhaal. Want meestal regelt de retailer z'n eigen

installaties, z'n eigen energievoorziening en duurzaamheidsmaatregelen. We willen dat nu vanaf het begin toch al als ontwikkelaar meenemen en er samen met de retailer voor zorgen dat dit een gunstig effect heeft op de exploitatie van de winkel. Denk aan verwarming, koeling en verlichting. Maar het is natuurlijk zo dat we hier pas mee kunnen starten als de retailer die handdoek oppakt en eraan mee wil werken. Grotere retailers zijn hier vaak al mee bezig, kleinere retailers willen we hiermee gaan helpen.'

Thijs Huis in het Veld: 'Via de huurcontracten wordt ook met een Greenlease gewerkt. Daarin staat hoe de huurder met energie moet omgaan. Daarnaast zullen we energiezuinige verlichting gaan voorschrijven. En voor bijvoorbeeld warmeluchtgordijnen kan de retailer gebruikmaken van elektra of het stadsnet met ogetemperatuurwater.'

#### PLANNING

Voor het Hof van Holland gaat in 2020 de eerste schep de grond in. In 2021 is dan waarschijnlijk fase 1 gereed en het totale plan in 2024. Jan Ruitenbergh: 'Vanuit eerdere projecten heeft de wijk Waalsprong al een fors aantal inwoners. Voor deze mensen zijn er nog geen voorzieningen. We overwegen om al snel tijdelijke winkels op de nieuwe plek neer te zetten, zodat de mensen alvast aan de locatie kunnen wennen. Want Hof van Holland wordt straks het centrumgebied voor iedereen uit de Waalsprong.' ←

DE PROJECTWEBSITE IS TE VINDEN OP:  
WWW.HARTVANDEWAALSPRONG.NL