

Inspiring Space

Ontwikkelen als ambacht

De herwaardering van het vakmanschap

TWEE-GESPREK

Sybilla Dekker & Ellen Masselink
Verdwenen vakmanschap

OVER DE GENS

Shanghai
Van Lilong tot Billabong

INTERVIEW

Rijksbouwmeester Frits van Dongen
Verkenningen van een ambachtsman

Verder in dit nummer DNA van de plek Drie metamorfoses in de stad en de visie van AM ■ In beweging Herman Bezemer
Lange lijnen Martin Verwoert over het vak van ontwikkelen ■ Column Internet: het einde van retail of het begin? ■ Archidoc Mortiere Middelburg
De wandeling Geert Snijders en Wilco van den Ban in 's-Hertogenbosch ■ Terug in de tijd Céramique Maastricht

Inhoud

Twee-Gesprek

Sybilla Dekker en

Ellen Masselink over

verdwenen en herontdekt

vakmanschap

Twee vakvrouwen gaan in gesprek over het thema dat boven deze *Inspiring Space* zweeft: het vakmanschap in de wereld van gebieds- en vastgoedontwikkeling. Zijn we het kwijt of is het aan een ingrijpende transitie onderhevig? Moeten we onszelf en ons vak opnieuw uitvinden, of we nu bestuurder, ontwikkelaar of anderszins betrokken zijn? AM-directielid Ellen Masselink legt vragen en dilemma's voor aan voormalig VROM-minister Sybilla Dekker, die nog volop in de praktijk staat. Samen verkennen ze subthema's als leiderschap, competenties, passie en de wisseling van generaties.

Over de grens

Shanghai:

van Lilong tot Billabong

Het schijnbaar anarchistische en opportunistische karakter van de stedelijke ontwikkeling van de heden-daagse Chinese stad maakt de studie van haar transformatie-processen uniek en meeslepend. Shanghai's centrale buurten in de voormalige Franse Concessie herbergen gedurfde uitingen van ondernemerschap en creatief potentieel. Het resultaat: een voedingsbodem en een inspiratiebron voor een cultureel diverse en economisch gevarieerde stedelijke ontwikkeling. Kees Christiaanse en Zhou Ying gingen op onderzoek uit.

6

28



Foto cover: Vakmanschap is meesterschap

Zijn we er niet allemaal groot mee geworden, met de prachtige foto's van Paul Huf en in het bijzonder zijn beeldcampagne voor Grolsch Bier. Huf (1924-2002) maakte in de jaren zestig van de vorige eeuw naam als portretfotograaf, met een on-Nederlands gevoel voor glamour. Hij kreeg talloze bekende Nederlanders uit die tijd voor de lens. Beroemd is bijvoorbeeld zijn portret van een jeugdige Johan Cruijff, geflankeerd door Sjaak Zwart, Piet Keizer en Klaas Nuninga. Het beeld op de voorzijde van de Grolsch-serie uit 1977 toont jeugdig schoenmaker Fred de la Bretoniere, sinds 1970 actief. Vanaf zijn eerste ontwerpen gebruikt Fred plantaardig gelooid leer dat er, door het te dragen, steeds mooier uit gaat zien. Net zoals mooie gebouwen een 'patina' van de tijd krijgen. Deze foto van Paul Huf is afkomstig uit zijn nalatenschap, die beheerd wordt door het Maria Austria Instituut (MAI). Het MAI beheert de archieven van vele bekende (Amsterdamse) fotografen, alsmede het KLM Fotohistorisch Archief. De collectie omvat inmiddels ruim vijftig archieven en groeit nog steeds.

www.maria-austria-instituut.nl
www.bretoniere.nl

Inhoud

In beweging	Interview	Reflectie en visie
Zorgvastgoed: kansrijk maar weerbarstig	Rijksbouwmeester Frits van Dongen en de vragen over het ambacht	Martin Verwoert over oude en nieuwe competenties
Verandering is de enige constante die we kennen in de vastgoedmarkt. Deze dynamiek geldt in het bijzonder voor het zorgvastgoed. Met de voortgaande vergrijzing en langere levensverwachting groeit de vraag naar huisvesting met verpleging en verzorging. Herman Bezemer is directeur van AM Health. Hij is pionier in een weerbarstige groeiemarkt en weet zich paradoxaal genoeg gesteund door de magere tijden in het 'reguliere' vastgoed. 'Nú is het moment voor nieuwe vormen van zorgvastgoed.'	De rijksbouwmeester begon ruim tweehonderd jaar geleden als de bouwende meester van koninklijke bouwprojecten, wat zich later verbreedde naar overheidsgebouwen. Nu is hij als architect de meester die ons leert kijken en het algemeen belang laat zien van ruimtelijke kwaliteit voor onze samenleving. Wat kan de rijksbouwmeester ons zeggen over de betekenis van architectuur in deze periode van grote economische transitie, waarin een nieuwe balans moet worden gevonden tussen partners, belangen en disciplines?	Hij behoort tot de generatie die meerdere economische cycli heeft meegemaakt, met alle ups en downs die daarbij horen. Voor Martin Verwoert is een crisis geen reden om bij de pakken neer te gaan zitten. Hij kiest voor de weg vooruit: waar dienen zich nieuwe kansen aan en hoe kun je daar als onderneming het beste op inspelen? Soms vraagt dat om nieuwe vaardigheden, maar er zijn ook competenties die van alle tijden zijn. <i>Inspiring Space</i> spreekt met de directievoorzitter van AM Real Estate Development over de lange lijnen in het vak projectontwikkeling.
44	47	64



Inhoud

De wandeling	Terug in de tijd
Water, groen en stenen in hoogwaardige mix	Marktvisie als leidraad voor grootstedelijke allure: Céramique Maastricht
's-Hertogenbosch profileert zich al enkele jaren als stad die een hoge kwaliteit wil realiseren in stedenbouw en architectuur. Het Paleiskwartier geldt in kringen van gebiedsontwikkelaars als schoolvoorbeeld. Het centrum, dat zelf al veel kwaliteit heeft, is er op een aantrekkelijke manier mee uitgebreid over de altijd lastige barrière van het spoor heen. Maar de Brabantse hoofdstad heeft veel meer in huis, zo ontdekt de redactie. Onder leiding van wethouder Geert Snijders en Wilco van den Ban, directeur AM Zuidwest, doorsnijden we de stad, van De Groote Wielen naar het GZG-terrein.	Eind jaren tachtig was van een hoogconjunctuur nog geen sprake. Het was wel het gesternte waaronder de ontwikkeling van het nieuwe stadsdeel Céramique ter hand werd genomen. Toen was geluk nog heel gewoon. De start in andere tijden laat onverlet dat de geoliede publiekprivate samenwerking tot een 'magnifiek' resultaat heeft geleid: Céramique is anno 2012 uitgegroeid tot de hipste wijk van Maastricht, met een grootstedelijke allure.
88	110



En verder
in dit nummer...

Geeft Bart Kuil, lid van de directie van AM Real Estate Development, zijn visie op de relatie tussen internet en retail. Hij ziet internet en e-commerce niet zozeer als bedreiging, maar juist als kans. Zijn conclusie: internet staat zowel aan het begin als aan het einde van retail. Partijen die niet actief inspelen op deze wezenlijke vernieuwing, organiseren hun eigen onheil. Wie wel slim en strategisch gebruik weet te maken van de kansen van *cross-channel*-retail, is de winnaar van morgen.

70

Staan we stil bij drie metamorfoses van bestaand stedelijk gebied. Achtereenvolgens komen De Studio in Amsterdam, het Kraanbolwerk in Zwolle en De Nieuwe Haagse Passage in de residentie aan bod. Stuk voor stuk opgaven met een hoge complexiteit, waar AM met de gemeente en andere partners een impuls geeft aan stedelijk wonen, werken, winkelen, studeren en verpozen.

24, 60, 84

Ontwikkelen als ambacht

Vakmanschap en ambachtelijkheid, het zijn woorden die sinds kort weer te beluisteren zijn in ons *metiér* van gebieds- en vastgoedontwikkeling. In deze turbulente tijden lijken ze een welkom houvast te geven. Waarbij in dat verband vaak wat spijtig wordt vastgesteld dat het vakmanschap in de ‘gouden jaren voor 2008’ enigszins op de achtergrond is geraakt.

Ik heb nu enige economische cycli meegemaakt en naar mijn waarneming is vakmanschap altijd de doorslaggevende factor geweest bij het slagen van projecten. Zowel in goede als in slechte tijden lopen gebieds- en opstalontwikkelingen waaraan vakkundig wordt gewerkt altijd beter. Waarbij vakkennis niet los staat van de ervaring die de man of vrouw in kwestie meebrengt. De forse expansie van ons vak na de eeuwwisseling heeft een toestroom veroorzaakt van veel jong talent en van zij-instromers. Vervolgens is echter duidelijk gebleken dat gezond verstand en indirecte of beperkte ervaring onvoldoende zijn om projecten van enige omvang en complexiteit op een goede manier te klaren.

De route van trainee naar inzetbare ontwikkelaar duurt (bij gebleken geschiktheid en dat geldt zeker niet voor iedereen die eraan begint) circa vier jaar, mits tegelijkertijd aan projecten in diverse fasen wordt gewerkt. Het gemiddelde project duurt immers zo’n zeven jaar. Bovendien moet er sprake zijn van goede begeleiding. Dit vergt een structurele investering van de onderneming. ‘Luisteren, zien en doen’ leiden tot kennis en ervaring. Eigen waarnemingen en ideeën op het vlak van wonen, winkelen en werken helpen daarbij enorm. Ontwikkelaars moeten de kans krijgen hun ‘toolbox’ in de loop der jaren met verschillende gereedschappen te vullen. Ook zij-instromers met indirecte ervaring hebben tijd nodig om de noodzakelijke directe expertise op te bouwen.

In al die jaren heb ik gezien dat vakkundige ontwikkelaars die goed worden gecoacht en die de tijd nemen en de gedrevenheid hebben om daadwerkelijk dieper te gaan, tot projecten komen die meer vernieuwing en een hogere kwaliteit bieden. Een goede ontwikkelaar heeft een mix van mensen met hun specifieke competenties in z’n team of onderneming: mensen die transacties kunnen doen, mensen die besluitvormingsprocessen kunnen beïnvloeden en sturen, mensen die de planontwikkeling beheersen in al haar facetten, ontwerpers en conceptontwikkelaars, marktonderzoekers, (e-)marketeers, et cetera. Voor allen geldt dat zij verder komen met hun projecten als ze hun ambacht verstaan, respecteren en vernieuwen. En in minder florissante tijden als deze is het nadelige effect van fouten, ook al zijn ze nog zo klein, veel groter dan in goede tijden. Vaklieden kunnen, gesteund door het werken in teamverband, veel beter omgaan met deze smalle ‘margin for errors’ en hebben daarmee een belangrijk voordeel boven de goedwillende doe-het-zelvers.

De komende jaren, wellicht zelfs de komende twee decennia, zitten wij met ons vak in een periode van nieuwe Hollandse zuinigheid. De financieringsruimte zal beperkt zijn, evenals de positieve prijsontwikkeling. Welkom nieuwe realiteit. Ik ben ervan overtuigd dat vernieuwend vakmanschap voor ontwikkelaars het verschil gaat betekenen tussen ‘de dood of de gladiolen’.

Genoeg reden om deze *Inspiring Space* te wijden aan ons veranderende vak en het intrigerende thema van het ontwikkelen als ambacht en de herwaardering van het vakmanschap.

Roel Vollebregt
Directievoorzitter AM



De crisis in de vastgoedmarkt
heeft ook forse impact gehad op de
gebiedsontwikkeling.
dat nog maar kortgeleden tot
Aan welke knoppen moet
Een pleidooi

Verdwenen vakmanschap

Twee-Gesprek



Sybilla Dekker en Ellen Masselink
over vakmanschap in de nieuwe
realiteit

Is er nog toekomst voor dit vak,
wasdom is gekomen?
gedraaid worden?
voor integraal denken en doen.



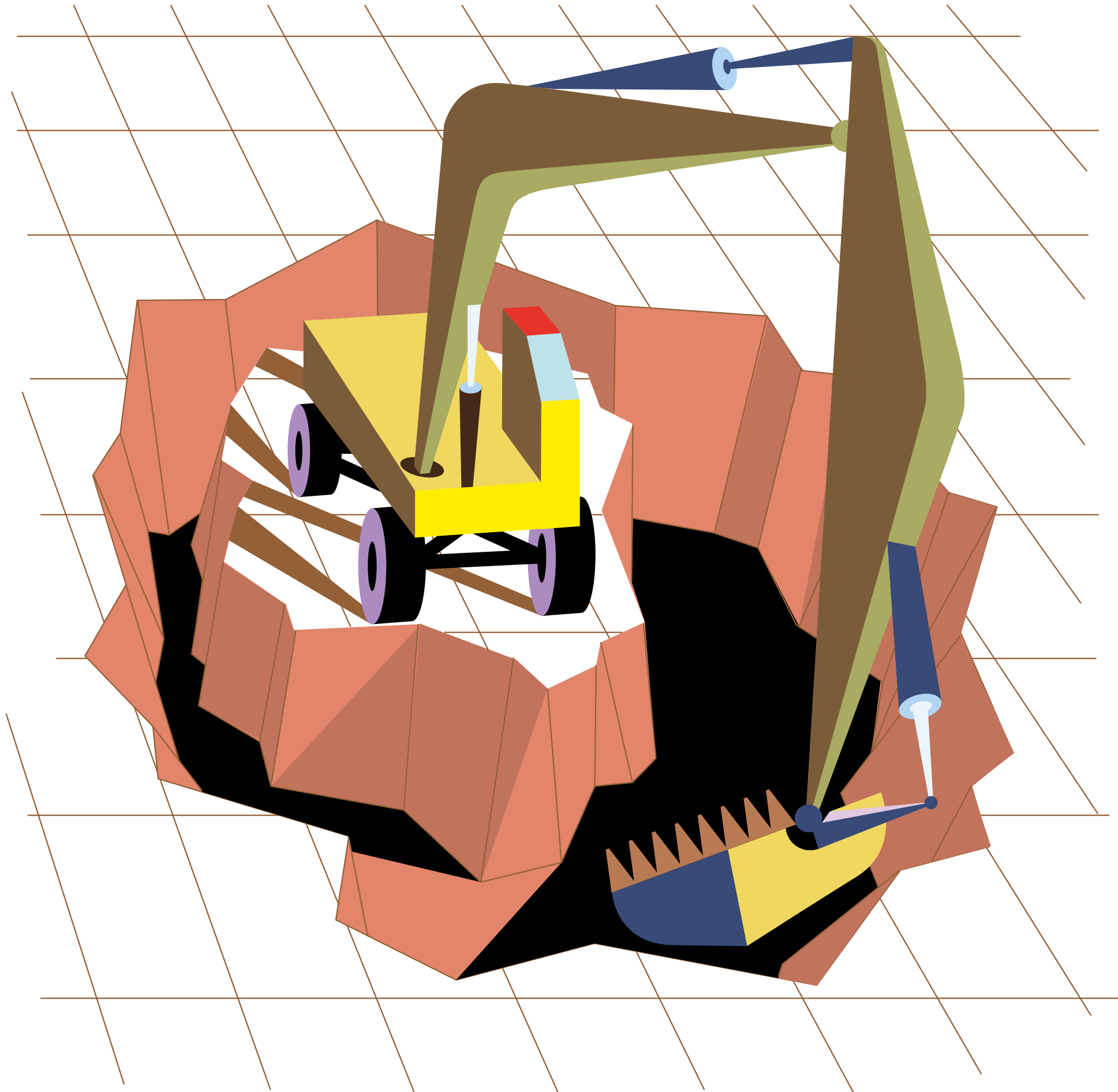
Sybilla Dekker

'Het effect van deze crisis op de wereld van project- en gebiedsontwikkeling is zeer ingrijpend.'



Ellen Masselink

'Het beeld dat bij mij blijft hangen is vooral: veel woorden, maar nog erg weinig daden.'



Twee vakvrouwen gaan in gesprek over het thema dat boven deze *Inspiring Space* zweeft: het vakmanschap in de wereld van gebieds- en vastgoedontwikkeling. Zijn we het kwijt of is het aan een ingrijpende transitie onderhevig? Moeten we onszelf en ons vak opnieuw uitvinden, of we nu bestuurder, ontwikkelaar of anderszins betrokken zijn? AM-directielid Ellen Masselink legt vragen en dilemma's voor aan voormalig VROM-minister Sybilla Dekker, die nog volop in de praktijk staat. Samen verkennen ze subthema's als leiderschap, competenties, passie en de wisseling van generaties.

Een ontmoeting onder de dakspanten van een bijzonder huis. Plaats van samenkomst is het Huis met het Blauwe Dak in Wassenaar, door Hella Haasse in 1986 vereeuwigd in haar *Berichten van het Blauwe Huis*. Haasse was een vakvrouw in de literatuur, bij deze ontmoeting gaat het om twee vakvrouwen die een liefde voor de gebouwde omgeving delen. En een deel

van hun verleden gemeenschappelijk hebben; een opleiding aan de Stichting Interacademia Opleiding Organisatiekunde en een deel van de carrière doorgebracht bij het ministerie van LNV. Het gesprek zal uitwijzen of er in termen van visie en opinie ook overeenstemming is te bereiken: hoe kijken ze aan tegen het vakmanschap in de ruimtelijke ordening in de nieuwe realiteit? De AM-directeur trapt af.

Terugblik op de afgelopen periode: turbulentie alom

Masselink 'De afgelopen vier jaar heb ik als ongelooflijk turbulent ervaren. De werkdruk was hoog. Ik heb daardoor weinig tijd gehad om me actief in het debat over de ruimte van Nederland te mengen. Ik voelde me meer een observator, die de enorme stapels literatuur en talrijke congressen over met name gebiedsontwikkeling zag langskomen. Maar de vraag die bij mij bovenkwam was op een gegeven moment: is dit het nu? Gebeuren de goede dingen? Ik zou veel liever vanuit een waardenniveau tegen de thematiek aan willen kijken; het huidige debat is wel erg instrumenteel. Nieuwe verdienmodellen, opnieuw vormgeven aan PPS: dat soort discussies. Maar gaat het daar echt over? Het beeld dat bij mij blijft hangen is vooral: veel woorden, maar nog erg weinig daden. Herken je dat beeld?'

Dekker 'Ik ben het met je eens als je constateert dat er echt iets moet veranderen. Als we nu niets doen, gebeurt er nooit iets. Het effect van deze crisis op de wereld van project- en gebiedsontwikkeling is zeer ingrijpend. Maar stellen we inderdaad op een goede manier de vragen, zodat we ook de goede antwoorden weten te

bedenken? Je kunt naar mijn idee discussies over modellen en instrumenten niet los zien van waar het in de gebiedsontwikkeling toch nog steeds om gaat. En dat is een andere manier van kijken, integraal kijken, waarbij het gebied zelf nog steeds centraal staat. Pas daarna ga je het over de tools hebben. De verleiding van deze crisis is om in te zoomen van het grotere naar het kleinere, maar daarmee komt die andere manier van kijken wel onder druk te staan. Wanneer je erin slaagt om écht een integrale benadering van een gebied te realiseren, kom je ook sneller tot gebiedsontwikkeling en projectontwikkeling. En dan kun je het vervolgens ook over de instrumenten hebben.'

Masselink 'Waar bestaat die integrale benadering in jouw optiek uit en waarom staat deze nu zo onder druk?'



Sybilla Dekker

'De kunst is inderdaad het maken van de verbinding naar de ander. Aansluiten bij de taal die de ander spreekt.'

Dekker 'Het denken in integrale kwaliteit heb ik destijds in de Nota Ruimte heel centraal gesteld. Onder het kabinet Rutte is dit denken vooralsnog overeind gebleven, hoewel ik de indeling van de departementen – waaruit het woord Ruimte is verdwenen – er nog niet op vind aansluiten. In mijn beleving gaat het vooral om het afwegen en verbinden van belangen, om vervolgens samen tot doelstellingen voor een gebied te komen. Dat betekent dat je met alle belanghebbenden uit een gebied om de tafel moet gaan, inclusief de partijen die we traditioneel niet zo goed kenden in de wereld van de projectontwikkeling. Maar die wel hun eigen gebied

heel goed kennen. Als je die verbinding niet tot stand weet te brengen, dan lukt het niet. En dan heb je het dus nog niet eens over instrumenten. En ik geef toe: het is ook lastig om belangen van een hele verschillende orde onder één noemer te krijgen. Velen slaan deze stap daarom ook over.'

Masselink 'Maar we weten toch met zijn allen dat dat juist het onderscheidende is aan gebiedsontwikkeling, die eerste fase? En toch komt het onvoldoende uit de verf. We zijn daarmee voor mijn gevoel terug bij af. Nog even en we hebben weer de situatie uit de jaren tachtig, alles weer ingedeeld naar sectoren, die alleen met zichzelf bezig zijn.'

Dekker 'Dat zou heel slecht zijn.'

De blik vooruit: van woorden naar daden

Masselink 'Het denken in belangen en het verbinden daarvan lukt inderdaad op veel plekken nog niet. Wat kan daarvan de oorzaak zijn? Het water staat de sector inmiddels aan de lippen, dus het momentum is daar. Wat kunnen we doen om die integrale kwaliteit wel of veel beter voor elkaar te krijgen? Iedere bestuurder die ik spreek heeft hier namelijk nog steeds de mond van vol.'

Dekker 'In woorden staat men er nog wel achter. Maar dan komt het: wordt het vertaald in daden.'

Masselink 'Ik las afgelopen weekend een mooi artikel in *NRC Handelsblad* en daarin ging het over inclusief leiderschap. Dat begrip sprak me aan; het deed me denken aan de term inclusief denken, die al dertig, veertig jaar bestaat – en waar we in ons vakgebied nog weinig mee hebben gedaan. Ik probeer de laatste tijd deze manier van denken toe te passen in de conflictsituaties rond gebiedsontwikkelingen, waar wij met overheden, financiers en andere partijen proberen uit te komen. Mijn ervaring is: door inclusief denken kom je sneller tot een resultaat dat voor iedereen aanvaardbaar is.'

Dekker 'En wat moet ik me concreet daarbij voorstellen, bij die manier van werken?'

Masselink 'Het gaat erom de ander te vragen naar zijn probleem. Anders gezegd: waar wordt hij blij van en hoe kan ik daarbij helpen – en andersom. Dat vergt een heel open benadering. Het vraagt veel van de ander, maar ook van onszelf, binnen ons eigen bedrijf. Er is in deze sector nu eenmaal veel machismo en dan is het lastig om deze manier van werken voor het voetlicht te brengen. Maar daar zit wel een sleutel.'

Dekker 'Een andere makke is dat we denken "het wel te weten" wanneer het over gebiedsontwikkeling gaat. Maar tussen weten en kennen, en het er werkelijk van overtuigd zijn, gaapt soms een grote kloof. Je moet daarvoor het machtsdenken laten varen en aan willen sluiten op wat de ander ten diepste beweegt. Alleen dan kun je die kloof overbruggen. Daar komt bij dat we in dit land soms erg slordig zijn. Polderen alleen is niet voldoende, dat zegt nog niks.'

Ellen Masselink

‘Wellicht moeten we ons als ontwikkelaars meer profileren in Den Haag en net als de banken aangeven: wij willen veranderen, help ons daarbij.’

Het is letterlijk een vlak begrip, net zo vlak als dit landje zelf. Het gaat erom dat je op zoek gaat naar gezamenlijke doelen, dan gaat het pas echt ergens over.

Ik zie het in de praktijk bij een gebiedsontwikkeling van Rhoon waar ik bij betrokken ben, 't Buijtenland. Het gaat daar onder meer om natuurcompensatie voor de aanleg van de Tweede Maasvlakte. Ik zit daar de Tafel van Borging voor, waar alle betrokken partijen bij zijn aangeschoven. Bij alles wat we doen geldt: probeer aan te sluiten bij het gebied en wat daar leeft. Door in een gebied in te grijpen beroof je mensen soms van hun eigen perspectief op de toekomst, dat zorgt voor grote onzekerheid. Als je je niet kunt inleven in

die emotie en gaat roepen tegen mensen dat ze “ook elders een goede plek kunnen vinden en daar een nieuw bestaan op kunnen bouwen,” dan gaat het mis. Mensen voelen zich dan volstrekt overvleugeld en gaan een muur opwerpen. Op een aantal plekken in Nederland lukt het niet om dat gesprek op een goede manier te voeren. Dáár moeten we dus vooral in investeren. Je moet luisteren waar mensen voor staan en waar ze voor gaan.’

Masselink ‘Hoe kunnen we dat doen? Hoe kunnen we mensen leren de ander oprecht serieus te nemen?’

Dekker ‘Ik zat laatst in een jury voor een prijs voor gebiedsontwikkeling en toen hebben we bedacht: laten we de winnaars een masterclass aanbieden. Daarbij werd iedereen gedwongen in elkaars rol te kruipen. Dat werkte enorm inspirerend. Het is de eerste stap op weg naar een andere samenwerking.’

De rol van de ontwikkelaar: wat kan er beter?

Masselink ‘Kijkend naar een bedrijf als AM: wanneer je die andere manier van denken en werken transposeert naar een ontwikkelaar, wat moeten we dan doen?’

Dekker ‘Investeer in je projectleiders; dat zijn toch de mensen die de gebieden in gaan. En zorg er dan voor dat ze niet alleen goede inhoudelijke kennis meebrengen, maar ook het gebied gedetailleerd kennen. Dan voelen ze zich ook veel zekerder in de omgang met bewoners en andere belanghebbenden. “In wat voor omgeving bevinden we ons hier?”, dat moeten ze zich afvragen. In plaats van: “We zetten het hier wel even neer en gaan dan weer.” Hoe meer je investeert in die voorkant, hoe effectiever je bent in het proces dat volgt. Bij de Tweede Maasvlakte heb ik gezien dat het werkt. In het convenant is het heel helder verwoord: we nemen iets af van de zee, dat moet gecompenseerd worden op het land. De voortgang van het project wordt bijgehouden en twee keer per jaar komen we bij elkaar om dat te bespreken. Heel essentieel: we bezoeken de gebieden – bijvoorbeeld de nieuwe duinen die bij Hoek van Holland worden aangelegd – en kijken ter plekke wat er gebeurt. Dan spreek je de mensen en ontstaat er een gezamenlijk

enthousiasme. Vanuit die begeestering kun je meer bereiken.’

Masselink ‘Wij worstelen daar nog mee, welke taal te spreken. De projectleiders zijn de vooruitgeschoven posten in het veld, maar op kantoor zijn ook managers aan het werk die – terecht – op zaken als rendement sturen. Hoe past de attitude van “buiten” op het achterliggende bedrijf, dat is puzzelen. Maar ik zie dat ook breder, bijvoorbeeld in het achterblijven van impulsen vanuit Den Haag om de sector aan de gang te krijgen. Blijkbaar sluit onze taal niet goed aan bij de politici en beleidsmakers aldaar. Ik zie tenminste geen impulsen vanuit het Rijk die vergelijkbaar zijn met de premiekoopregelingen van eind jaren tachtig, waarmee de koopsector weer draaiende werd gekregen. Er wordt wel erkend dat de bouw een grote *spin-off* in economisch opzicht heeft, maar daar blijft het bij.’





Sybilla Dekker

'Polderen alleen is niet voldoende, dat zegt nog niks. Het is letterlijk een vlak begrip, net zo vlak als dit landje zelf.'

Dekker 'Eens, eens.'

Masselink 'Wellicht moeten we ons als ontwikkelaars meer profileren in Den Haag en net als de banken en de verzekeraars aangeven: wij willen veranderen, help ons daarbij. We moeten ons gedrag veranderen – transparant en open zijn, kwesties verbreden – om respect terug te verdienen.'

Dekker 'Als ik eerlijk mag zijn: op dat punt zijn we al eens geweest. Na de bouwfraude was ook ongemeen duidelijk dat er iets moest gebeuren. Daar zijn toen de regieraden op gezet, om de cultuurverandering in de bouw te bewerkstelligen. Maar het lijkt erop of de boodschap nog steeds niet helemaal is doorgekomen – noch in de branche zelf, noch op brancheniveau. Heel verbazingwekkend. Ik was in die tijd minister en heb aangegeven te willen praten over wat voor ons ligt. Ik verwachtte weinig heil van terugkijken. Maar dat vergde van de branche wel dat men zich anders ging inzetten. Als ik dan zie hoeveel fouten er nog worden gemaakt, hoeveel processen er niet goed lopen, dat men de eigen klanten niet kent, dat jonge mensen niet goed worden opgeleid. Het lijkt erop

dat de oude mentaliteit nog steeds niet helemaal is opgeruimd. Overigens heeft de overheid dit natuurlijk ook mede veroorzaakt, door haar wijze van aanbesteden. We zagen in: dit deugt niet. Het systeem van prijsregulerende instanties is weliswaar afgeschaft, maar daarna is er niet systematisch iets veranderd. De sector had daar zelf voorstellen in kunnen doen, maar ik heb daar onvoldoende van gezien. De oude cultuur is nog steeds dominant.'

Masselink 'We hebben een aardshok nodig om de sector het laatste duwtje in de goede richting te geven.'

Dekker 'De crisis brengt dat hopelijk teweeg. Ik sprak in mijn tijd als minister nog over 85.000 à 100.000 woningen bouwproductie per jaar, dat is in rap tempo naar beneden afgegleden. We moeten er heel hard aan werken om dat weer omhoog te krijgen. Dit is juist de tijd om de overstap naar die nieuwe cultuur te maken.'

Masselink 'De vraag is alleen: wie werpt de eerste steen? Stel dat wij als marktpartij beginnen met ons kwetsbaar op te stellen en openlijk reflecteren op de eigen rol? Dat we initiator van het debat worden?'

Dekker 'Het vergt durf om een dergelijke rol op te pakken. Eerlijk gezegd had ik daar jullie brancheorganisatie in verwacht. Dat men het over integriteit ging hebben was prima, maar de vraag is vervolgens: hoe houd je het debat gaande? Op zo'n manier dat je er ook jonge mensen mee kunt inspireren.'

Over kwetsbaar opstellen en de herinterpretatie van het vak

Masselink 'Ik ben in ieder geval bezig om deze nieuwe werkwijze – op basis van het inclusief denken – in de praktijk te brengen. Intern en extern leg ik uit: dit zijn de principes waarmee we samen gaan werken aan een zo goed mogelijk resultaat. Zoals gezegd, ik probeer het uit in conflictsituaties en dan blijkt: men pakt het op! Maar je bent wel heel kwetsbaar, als persoon en als bedrijf. Het gesprek *reframen*, dat vergt enorm veel.'

Dekker 'De kunst is inderdaad het maken van de verbinding naar de ander. Aansluiten bij de taal die de ander spreekt. En dat kan alleen door het te doen. Ik zie het aan de ingenieursbureaus: die hebben een meer uitgesproken visie op wat ze doen. Zij hebben thema's die leidend zijn bij hun dagelijks werk. De aansluiting van waarden, visie en dagelijks handelen: daar gaat het om. Anders ben je als bedrijf op een gegeven moment alleen nog maar het financiële reilen en zeilen bezig. Dat is wel heel kaal.'

Masselink 'Ik noem dat niveau 1-bedrijven, die feitelijk in paniek zijn en die zich

*kom je sneller tot een resultaat dat voor iedereen
aanvaardbaar is.'*

Dekker 'Dat maakt het alleen maar leuker. Niet alleen voor de klant, ook voor jullie eigen medewerkers.'

Masselink 'Mensen moeten dan de ruimte krijgen te ondernemen.'

De Tafel van Borging is opgericht door de partijen bij het convenant 'Visie en Vertrouwen', het afsprakenkader over de monitoring van de afspraken over het Project Mainport Rotterdam. Zes overheden, zes belangenorganisaties en het Havenbedrijf Rotterdam hebben besloten de voortgang van Maasvlakte 2 (met de bijbehorende natuurcompensatie), de aanleg van 750 hectare nieuwe recreatieve natuur en een groot aantal leefbaarheidsprojecten in Bestaand Rotterdams Gebied gezamenlijk te monitoren en evalueren. In de halfjaarlijkse vergaderingen onder leiding van een onafhankelijk voorzitter, voormalig VROM-minister Sybilla Dekker, wordt gesproken over de algemene voortgang van de afspraken en over het oplossen van eventuele knelpunten. Op basis daarvan wordt door de belangenorganisaties advies uitgebracht aan één van de uitvoerende partijen en kunnen aanvullende afspraken gemaakt worden.





Sybilla Dekker

'Op een aantal plekken in Nederland lukt het niet om het gesprek met mensen in het gebied op een goede manier te voeren. Dáár moeten we dus vooral in investeren.'

De verbreding naar andere partijen: wie doet er mee?

Masselink 'Tot nu toe hebben we in dit gesprek sterk gefocust op onze eigen rol. Wat is er nog meer nodig – ook bij andere partijen in de keten – om gebiedsontwikkelingen weer succesvol te maken?

Dekker 'De partners moeten in gesprek gaan: gemeenten, bewoners, ontwikkelaars, bouwers. Maar ik zie bijvoorbeeld dat gemeenten erg in de klem zitten. Door de korting op het Gemeentefonds durven ze geen enkele opdracht meer te geven. In plaats van kritisch naar hun projectenlijst te kijken en prioriteiten te stellen, zeggen ze doodleuk: "we stoppen met alles." Maar het kan natuurlijk niet zo zijn dat je alles stil legt. Ik zie daar een kans voor bedrijven als AM: jullie hebben kennis en expertise over planningen, maak aan gemeenten inzichtelijk wat het betekent om alles stop te zetten. Jullie hebben ook veel knowhow van budgetten: laat een gemeente zien wat er nog wél kan, mits je slim met bestaande geldstromen omgaat. Daar kan iedereen mee scoren.'

Masselink 'Dat sluit prachtig aan op mijn nieuwe opdracht. Ik ga inderdaad een expertcentrum opzetten juist om onze kennis met anderen te delen. Maar eerlijk is eerlijk, we lopen de kans dat men zegt: "maar jij bent van een ontwikkelaar."'

Dekker 'De kunst is om het gesprek niet aan te gaan vanuit je directe eigen belang. Laat zien dat je op dit terrein deskundig bent. Alleen zo zul je uiteindelijk projecten kunnen binnenhalen. Niet meer via grond of ontwikkelrechten, dat is alleen maar een blok aan het been. Probeer veel meer die adviserende rol te ontwikkelen. Dan werk je aan gelijkwaardigheid.'

Masselink 'Klopt. Bij een aantal van onze projecten zijn wij er samen met anderen in geslaagd de posities van de joint ventures te consolideren en te herstructureren. Het is ons

daar gelukt de taal van de gemeenten echt te spreken. En samen te zoeken naar goede duurzame oplossingen. Zij gaan nu de projecten financieren, wij stellen onze kennis ter beschikking. Dat blijkt goed te werken. Het leidt tot veel zuiverder verhoudingen.'

Dekker 'Exact.'

Masselink 'Een aantal PPS'en in dit land was namelijk wel overgeorganiseerd: supervisors, kwaliteitsteams: het kon niet op. Die energie en die kosten kunnen we ook anders inzetten.'

Dekker 'Dat is weer typisch Nederlands: en maar polderen! Maar zelden worden er goede spelregels voor afgesproken. Sommige mensen gaan er namelijk gewoon niet over: weg ermee. Het idee dat je door louter overleg altijd uit zult komen klopt gewoonweg niet. Je moet echt kennis meebrengen en daar kan jullie meerwaarde in schuilen.'

Masselink 'Het *expertcentre* dat ik vanuit AM ga opzetten heeft juist deze insteek: het delen van kennis in een open community. We moeten af van de gewoonte om alle kennis voor ons te willen houden.'

Dekker 'Morgen staat het toch gewoon op internet.'

Masselink 'En je word er zelf ook beter van wanneer je kennis deelt. Jonge mensen snappen dat al veel beter: die krijgen een idee aangereikt en denken direct hoe ze dat idee verder kunnen verbeteren. Het is gebaseerd op het denken in netwerken en niet meer op het oude machtsdenken. Daar ligt de toekomst.'

Twee bio's in vogelvlucht

Sybilla Dekker

Sybilla Dekker volgde de opleiding Personeelwerk aan de Sociale Academie Amsterdam. Voorts volgde zij een tweejarige postdoctorale studie organisatiekunde (SIOO) en diverse managementopleidingen, waaronder een managementleergang bij INSEAD te Fontainebleau. Zij startte in 1965 haar carrière als bedrijfsmaatschappelijk werker bij Erdal, en werkte in een inspectie- en staffunctie bij de Arbeidsinspectie in Arnhem. Vervolgens was zij enkele jaren organisatieadviseur en sociaal coördinator bij het Landelijk Project Bedrijfsvoorlichting Gelderland. In de jaren tachtig van de vorige eeuw bekleedde zij diverse directiefuncties bij het Ministerie van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij. Ze was er onder meer directeur Materiële Zaken, plaatsvervangend directeur Organisatie en Efficiency en adjunct-directeur Personeelszaken. Tussen 1990 en 1996 was Dekker directeur van het Nederlands Verbond van Ondernemers in de Bouwnijverheid, gevolgd door een algemeen directeurschap bij werkgeversorganisatie AWWN. Tussen mei 2003 en oktober 2006 was Sybilla Dekker minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer. Enkele van haar huidige functies: voorzitter van Taskforce en Stichting Talent naar de Top, lid Raad van Commissarissen Bank Nederlandse Gemeenten, lid Raad van Commissarissen DHV Group en voorzitter Raad van Toezicht Kadaster.

Ellen Masselink

Ellen Masselink heeft lange tijd voor diverse overheden gewerkt (1990-2008), overwegend in de wereld van gebiedsontwikkeling. Binnenstedelijk werkte ze onder meer als projectmanager Brouwerspoort in Veenendaal. Vanuit haar rol als procesmanager bij de Dienst Landelijk Gebied (onderdeel van Ministerie van LNV) was ze betrokken bij nieuwe uitleggebieden zoals Meerstad. Later heeft Masselink het PPS-bureau van deze dienst omgebouwd naar het Ontwikkelbedrijf Groene Ruimte. Medio 2008 maakte ze de overstap naar het bedrijfsleven. Masselink is directielid bij AM en heeft leiding gegeven aan Groen door Rood en AM Grondbedrijf. Zij heeft na de Bestuursacademie onder andere bij SIOO een opleiding gevolgd in Management of Interorganisational Processes. Ook heeft zij zich gespecialiseerd in verandermanagement en past zij in onderhandelingen bij voorkeur de principes van de Mutual Gains Approach toe. Ellen Masselink is toezichthouder geweest van een woningcorporatie en heeft aan diverse Task Forces een bijdrage geleverd, zoals de Task Force Rinnooy Kan 'Landschap verdient beter' en het Landshipsmanifest. Ellen is momenteel ambassadeur van de Groen Blauwe Delta voor de Internationale Architectuur Biënnale in Rotterdam 2012. Recent heeft Ellen Masselink onderdeel uitgemaakt van de onderhandelteams Meerstad en Schuytgraaf.

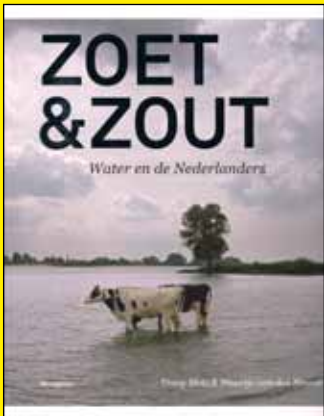
Gedeeld leiderschap

Nieuwe vormen van organiseren en samenwerken vragen om een nieuw soort leiderschap. De figuur van de formele leider, meestal de manager, maakt plaats voor een leiderschapsproces – zo stellen Jelle Dijkstra en Paul-Peter Feld in het managementboek van het jaar 2012. Dit sociale proces zal gezamenlijk worden ingevuld door individuen die over specifieke leiderschapskwaliteiten beschikken. Leiderschap is dan het resultaat van co-creatie. Door leiderschap te delen wordt de kwaliteit daarvan beter en zullen de resultaten ook op een hoger niveau komen te liggen. *Gedeeld leiderschap* bestaat uit twee omwikkelde exemplaren die inhoudelijk identiek zijn en qua vormgeving totaal verschillen. Het is de bedoeling dat de lezer één exemplaar doorgeeft aan iemand anders. Dit vanuit de gedachte 'Je moet delen om te kunnen vermenigvuldigen' (Kevin Kelly, 1999).

Gedeeld leiderschap, Veerkracht door nieuwe vormen van samenwerken, organiseren, leren en leiderschap
Jelle Dijkstra en Paul-Peter Feld
Uitgave Van Gorcum, 2012

Zoet & zout

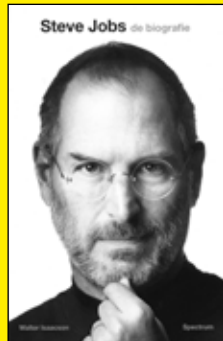
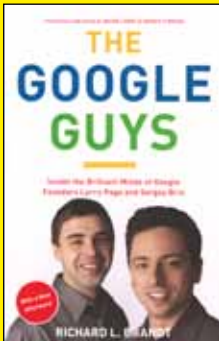
'In toenemende mate gaat het niet alleen om zoet en zout, maar ook om nat en droog. Wie had dat kunnen denken, dat de natste uithoek van Europa zich niet alleen zou moeten inspannen om zoals vanouds het water buiten te houden, maar ook om het binnen te houden.' Zo beschrijft



NRC-journalist en auteur Tracy Metz de opgave waar de Nederlandse waterprofessionals de komende jaren voor staan. Niet alleen de stijgende zeespiegel het hoofd bieden, maar ook minder verkwistend met zoet water omgaan. Metz heeft net als bij haar eerdere publicaties over bijvoorbeeld nieuwe natuur en *leisure*-landschappen een goed gevoel over welk thema actueel is in de Nederlandse ruimtelijke ordening. Het eerste exemplaar werd aan kroonprins Willem-Alexander aangeboden, de bijbehorende tentoonstelling is nog tot en met 10 juni in de Kunsthall in Rotterdam te zien. Een mooie *cross-over* van 120 kunstwerken (samengesteld door Maartje van den Heuvel) en een eeuwenoude traditie van civiele techniek. Prachtig zijn onder meer de zes luchtfoto's van Siebe Swart. Swart heeft naar aanleiding van zijn eigen succesvolle tentoonstelling 'Land van lucht en water' in Huis Marseille een *abécédaire* samengesteld waarin allerlei watertermen worden verklaard aan de hand van zijn luchtfoto's. **Zoet & zout, Water en de Nederlanders**
Tracy Metz & Maartje van den Heuvel
Uitgave NAI Uitgevers, 2012.
www.tracymetz.nl
www.siebeswart.nl

The Google Guys en Steve Jobs

Het blijven bijzondere types, of ze nu aan het hoofd staan van Apple, Google of Microsoft. Interessant voer voor biografen natuurlijk ook, deze creatievelingen die zich vanuit de garage opwerken tot grote hoogten. *The Google Guys* beschrijft de samenwerking tussen oprichters Larry Page en Sergey Brin, respectievelijk de strateeg en de technicus achter de nummer één



zoekmachine. Bij Apple is ook wel sprake van teamwork, maar Steve Jobs stond daar als onbetwiste leider nog boven. Zijn biografie heeft een ander karakter; het markeert het einde van het leven van Steve Jobs (1955-2011) en biograaf Walter Isaacson heeft niet alleen oog voor het briljante entrepreneurschap van de Apple-oprichter. Het boek biedt ook een kijkje in de *dark side* van Jobs, die niet altijd even aardig was tegen medewerkers. Dat maakt het met voorsprong de meest interessante van de twee publicaties. **The Google Guys: Inside the Brilliant Minds of Google Founders Larry Page and Sergey Brin**
Richard L. Brant
Uitgave Penguin, 2011
Steve Jobs, de biografie
Walter Isaacson
Uitgave Spectrum, 2011

Verover dat land

Toepasselijk in het jaar dat de Afsluitdijk zijn tachtigste verjaardag viert; het magnum opus van Cornelis Lely. Wij vonden deze prachtige vuistdikke uitgave, vijf jaar oud inmiddels en geschreven in opdracht van Rijkswaterstaat, bij Selexyz in de ramsj. Zelf maakte Lely de opening van de dijk niet meer mee; hij overleed in 1929. Hoewel Lely vooral bekend is als waterstaatkundige, had hij ook politieke ambities. De sociaalliberaal bekleedde tot

drie keer toe het ambt van minister. En hij was wethouder in Den Haag, in de tijd dat Berlage daar zijn uitbreidingsplan voor de stad opstelde. *Verover dat land* kent een thematische opbouw: achtereenvolgens komt zijn rol als politicus, verkeerskundige en waterstaatsman aan de orde. Het boek eindigt met een intrigerende vraag: wat zou Lely in deze tijd hebben kunnen betekenen? Is er behoefte aan een nieuwe Lely? Wie de verhalen in deze *Inspiring Space* over verdwenen vakmanschap leest, zou die vraag zo maar bevestigend kunnen beantwoorden. **Verover dat land, Lely en de Zuiderzeewerken**
Willem van der Ham
Uitgave Boom, 2007

Leiders in cultuurverandering

Dekker en Masselink volgden beide een opleiding aan het SIOO, Interuniversitair centrum voor organisatie- en veranderkunde. Jaap Boonstra is daar rector en begeleidde dit onderzoek waar bedrijven als Albert Heijn en Rabobank aan mee deden. In totaal zijn meer dan driehonderd gesprekken gevoerd met leiders, managers, professionals, medewerkers en klanten. De rol van leiderschap heeft extra aandacht gekregen, alsmede de veranderaanpak die is gevolgd, de interventies die aan een cultuurverandering hebben bijgedragen en de leerervaringen die zijn opgedaan. Het boek mondt uit in acht routes voor cultuurverandering, die uiteenlopen van 'Overleven in crisistijd' tot en met 'Klantwaarde vergroten'. **Leiders in cultuurverandering, Hoe Nederlandse organisaties succesvol hun cultuur veranderen en strategische vernieuwingen realiseren**
Jaap Boonstra
Uitgave Van Gorcum, 2011

Het nieuwe werken volgens generatie Y

Een bijzonder boek, niet alleen vanwege de inhoud maar ook door de totstandkoming. Het is geschreven door studenten van de minor Werken 2.0 aan de Haagse

Hogeschool. De studenten van de minor bezochten bedrijven, volgden gastcolleges, werkten aan opdrachten voor onder meer KLM, GuruScan, Vodafone en Ahold en enkelen van hen bundelden deze ervaringen tot dit boek. Om het beeld van Generatie Y compleet te maken geven ook een aantal Nieuwe Werken-goeroes hun visie op deze generatie. Voor het schrijfwerk werd Google Docs als platform gebruikt; meerdere mensen kunnen zo tegelijkertijd aan hetzelfde document werken. Voor de financiering is gebruik gemaakt van *crowd sourcing* en *crowd funding*: geïnteresseerden konden via Tenpages.com hun belangstelling aangeven en aandelen nemen. Bij tweeduizend verkochte aandelen werd het boek uitgegeven.

Het nieuwe werken volgens generatie Y
Tamar van der Riet, Sofia Skoblikov, Ronald Katoen, Gerben Jacobs, Jan Krans en Peter Becker
Uitgave Eburon Business, 2011

The Craftsman & Together

Richard Sennett geldt als autoriteit op het gebied van de arbeidssociologie. Gecombineerd met zijn belangstelling voor steden levert dat een serie boeken op die in ons vakgebied veel worden gelezen. *The Fall of Public Man* (1977) is daar een goed voorbeeld van, over het veranderend gebruik van de openbare ruimte. Zijn laatste twee publicaties sluiten goed aan bij het thema van deze *Inspiring Space*. In *The Craftsman* onderzoekt hij het werk van de ambachtsman in heden en verleden. Sennett reist door tijd en ruimte: van de klassieke Romeinse stenenmakers naar de goudsmeden van de renaissance, de drukpersen van de Verlichting in Parijs en de Industriële



Revolutie in Londen, naar de moderne wereld. In *Together* gaat het om *the rituals, pleasures and politics of cooperation*. Oftewel: samenwerken met mensen die anders zijn dan jezelf, ook dat is een ambacht dat kan worden geleerd. Aan de basis staat goed luisteren naar de ander en discussiëren in plaats van debatteren.

The Craftsman (2008) en **Together** (2012)
Richard Sennett *uitgave Allen Lane*

The Greatest Grid

Met de tentoonstelling 'The Greatest Grid: The Master Plan of Manhattan 1811-2011' staat The Museum of the City of New York stil bij de totstandkoming van het stratenplan van New York. Voor de één toonbeeld van saaiheid, voor de ander de neutrale basis waarbinnen individuele gebouwen kunnen excelleren. Bij de tentoonstelling (die nog tot en met 15 juli 2012 duurt) wordt de cartografische geschiedenis gereconstrueerd. De snelle bevolkingsgroei aan het begin van de negentiende eeuw maakte een goed geleide stadsuitbreiding noodzakelijk. Een commissie werd in het leven geroepen die in 1807 een 2,5 meter (!) lange kaart presenteerde. De elf avenues en 155 straten ontmoeten elkaar in een uitgestrekt hokjespatroon. Alleen Broadway doorbreekt dat patroon, al slingerend. Een bijzonder stuk vakmanschap.

The Greatest Grid: The Master Plan of Manhattan 1811-2011
Hilary Ballon (red)
Uitgave The Museum of the City of New York en Columbia University Press, 2012
www.mcn.org



Het DNA van de plek ¹

Gespreid bedje voor jonge stedelingen

De Studio Amsterdam

Tekst Bart Hogenbosch Beeld Mark van den Brink en AM

Wonen binnen de Amsterdamse ring, in een woning met een eigen keuken en douche en in een gebouw waar wasserette, fitnessruimte, huismeester, dakterras en plantsoen het leven nóg aangenamer maken. Er zijn minder fortuinlijken die voor hetzelfde geld drie hoog achter en met een bemoeizieke hospita hun studiepunten moeten zien te halen. Welkom in De Studio. De transformatie van het voormalige GAK-kantoor tot studenten- en starterswoningen is van start gegaan; voor aanvang van het nieuwe studiejaar 2012 kunnen de eerste jonge stedelingen er hun bedje spreiden

Woningcorporatie Stadgenoot en AM hebben in december vorig jaar het startsein gegeven voor de realisatie van circa 320 studenten- en starterswoningen en tweeduizend vierkante meter commerciële ruimten in het voormalige GAK-kantoor

aan het Bos en Lommerplantsoen in Amsterdam. Het aanbod van De Studio (www.de-studio.nl) richt zich specifiek op jonge stedelingen die weinig kansen hebben op de – zeker voor hen nog altijd overspannen – Amsterdamse woningmarkt. De wachttijd voor een studentenwoning in de Amsterdamse binnenstad bedraagt nu circa drie jaar. Buiten de ring, bijvoorbeeld in Diemen, is de wachttijd gemiddeld een jaar. Voor diegenen die na deze zomer in Amsterdam met hun studie hopen te beginnen, zijn dat weinig bemoedigende

signalen. De appartementen zijn overigens niet uitsluitend voor studenten bedoeld. Ook starters of net afgestudeerden die graag in Amsterdam willen blijven wonen, kunnen een appartement in De Studio kopen.

Kantorenleegstand
De gemeente heeft besloten de kantorenleegstand terug te dringen, mede met het oog op het woningtekort voor deze doelgroepen. Door een verordening in te stellen zijn vastgoedeigenaren nu verplicht leegstand te melden. Ze kunnen een boete

krijgen als ze niet bereid zijn mee te werken aan een oplossing. De leegstand in kantoren bedraagt nu circa twee miljoen vierkante meter, waarvan circa anderhalf miljoen weinig tot geen kans meer heeft op een nieuwe huurder, zo blijkt uit onderzoek. Herbestemmen of sloop zijn voor deze kantoren de enige opties. Enkele hotelketens hebben hun oog al laten vallen op leegstaande gebouwen op kansrijke locaties. Stadgenoot en AM hebben gepreludeerd op het beleid van de gemeente; zij hebben begin 2011 in samenwerking met het stadsdeel West het initiatief genomen voor de transformatie van het imposante gebouw.

Gemeentelijk monument
Het veertigduizend vierkante meter grote GAK-kantoor (1960) ligt binnen de ring op loopafstand van het Bos en Lommerplein en staat op de nominatie een gemeentelijk monument te worden. De architect van het destijds zeer innovatieve kantoorgebouw was Ben Merkelbach. Merkelbach behoorde tot de eerste generatie architecten van het Nieuwe Bouwen en was aan het einde van zijn loopbaan stadsbouwmeester van Amsterdam. Vanuit de overtuiging dat een aantrekkelijke werkomgeving de kwaliteit van het leven kon verbeteren, voorzag hij het kantoor van



roltrappen, airconditioning, warmte-koudeopslag in de bodem en aluminium vliesgevels met groen dubbelglas.

Vanwege de gunstige ligging in de stad wilden Stadgenoot en AM het gebouw aanvankelijk een nieuwe kantoor- of onderwijsfunctie geven. Met name door de veranderde marktomstandigheden sneuvelen deze ideeën. In de transformatie tot comfortabele woonruimten en (commerciële) voorzieningen behoudt het gebouw zijn oorspronkelijke karakter. De kolommenstructuur van het gebouw leent zich uitstekend voor de herontwikkeling naar een woonfunctie. De 320 woonruimten in de eerste fase worden in circa tien maanden tijd opgeleverd. Het monumentale gebouw krijgt daarnaast een indrukwekkende entree, een wasserette en centrale werkruimten met wifi. Een huismeester gaat zorgen voor het beheer van de gemeenschappelijke ruimten in De Studio. De gevels worden vernieuwd en de gemeente Amsterdam heeft een land-

schapsarchitect opdracht gegeven een nieuw ontwerp te maken voor het naastgelegen plantsoen.

Woonwensenenquête
Om een goed beeld te krijgen van specifieke woonwensen van studenten en starters heeft AM tijdens het ontwikke-

lingsproces een internetenquête gehouden, waaraan circa 1.500 respondenten deelnamen. De uitkomsten van deze enquête zijn gebruikt om het aanbod beter af te stemmen op de wensen van de toekomstige bewoners. De woningen variëren in grootte van circa dertig tot veertig vierkante meter en beschikken over vloerverwarming,

koeling en een eigen keuken en badkamer. Om een goede indruk te geven van de kwaliteit van de woningen zijn enkele modelappartementen ingericht. Alle 320 appartementen zijn bestemd voor de verkoop. De vrij-op-naam-prijzen variëren, op basis van jaarlijkse erfpachtcanonbetaling, tussen circa € 75.000 en € 103.000.

Godfried Lambriex,
portefeuillehouder stadsdeel West

‘Onze inzet was: dit moet lukken’

‘Toen ik verantwoordelijk werd voor het GAK-gebouw, zag ik dat er al veel plannen gemaakt waren die het niet gehaald hadden. Er zaten te veel mensen met ideeën en te weinig geld aan tafel. Ik heb toen tegen AM en Stadgenoot gezegd: maak als ontwikkelaar een plan en geef aan wat je nodig hebt om het waar te maken. Ieder zijn rol: de ontwikkelaar ontwikkelt en het stadsdeel faciliteert dat

vanuit haar beleidskaders. De ontwikkeling van studenten- en starterswoningen viel bij het stadsdeel meteen in goede aarde. Voor de verscheidenheid en levendigheid van de Bos en Lommerbuurt is de realisatie van De Studio erg belangrijk. Bos en Lommer maakt een positieve ontwikkeling door. Steeds meer jonge mensen vestigen zich in stadsdeel West. Recent heeft een biologische supermarkt

haar deuren geopend. Dat beschouw ik als een duidelijk signaal dat de buurt aan het veranderen is. We hebben dan ook veel te bieden. Leuke eettentjes, het Erasmus-park, het internationale cultuurpodium Mozaïek, fraaie architectuur en talrijke winkels’. ‘Als stadsdeel hebben we in de ontwikkeling vooral een faciliterende rol gespeeld. We hebben zonder op elke slak zout te leggen, getracht het proces goed te laten verlopen. Onze inzet was steeds: dit moet lukken. Financieel was het niet eenvoudig het plan rond te krijgen. Het mooie van de samenwerking is dat elke partij vanuit haar eigen rol zich tot het uiterste heeft

ingespannen om het plan mogelijk te maken. We hebben praktisch meegedacht. Recent hebben we het besluit genomen een parkeergarage te bouwen aan de westzijde van het gebouw. Bewoners en bezoekers van De Studio maar ook buurtbewoners die hun auto niet zo vaak nodig hebben, kunnen daar gebruik van maken. Door de bouw van de garage kunnen de parkeerplaatsen ten oosten van het gebouw plaats maken voor een mooi en groen plantsoen. Ik vind het mooi te zien dat de bouw nu is gestart. Ik nodig iedereen uit naar Bos en Lommer te komen om met eigen ogen te zien hoe leuk het is hier te wonen en te leven’.



Van Lilong tot Billabong

De vernieuwing van Shanghai treffend in beeld gebracht. Ook Starbucks heeft zich hier inmiddels gevestigd, in deze havenstad die al eeuwenlang buitenlandse invloeden absorbeert. Deze vestiging van de Amerikaanse koffiegigant bevindt zich net buiten de Franse Concessie; de oude stadsbuurt van Shanghai waar de Franse invloed nog duidelijk zichtbaar is in architectuur en straatbeeld.

De meeslepende transformatie van Shanghai's stadsbuurten



Het schijnbaar anarchistische en opportunistische karakter van de stedelijke ontwikkeling van de hedendaagse Chinese stad maakt de studie van haar transformatieprocessen uniek en meeslepend. Shanghai's centrale buurten in de voormalige Franse Concessie herbergen gedurfde uitingen van ondernemerschap en creatief potentieel, die een opmerkelijke manifestatie van globalisering vormen, binnen het kader van de veranderende lokale context. Met designwinkels die naast schoenlappers, sleutelmakers en straathandelaars ontstaan en gebruikt en bewoond worden door een mengeling van terugkerende diaspora-Chinezen, expats, migranten en de zich snel aanpassende, commercieel denkende lokale bewoners. Daarmee lijkt het stedelijk weefsel van dit snel evoluerende stadskwartier functioneel en sociaal op wereldwijd bekende en trendy kwartieren, zoals Prenzlauer Berg in Berlijn of Williamsburg in New York. Kapitaal en mensen van diverse achtergronden stromen hier samen, waardoor de positieve stedelijke kwaliteiten van sociale heterogeniteit en openheid zich kruisen met de veerkracht van het bestaande stadsweefsel. Het resultaat: een voedingsbodem voor een cultureel diverse en economisch gevarieerde stedelijke ontwikkeling. Een analyse van de transformatie; opgespannen tussen de Lilong – de oude stegen – en de Billabong, de hippe Australische jeans die de jonge stadsbewoners dragen.

Tekst **Kees Christiaanse** en **Zhou Ying** Beeld **KCAP Architects&Planners** en **James Jiang**

Shanghai is interessant, zowel door zijn rol als ‘Longtu’ – de ‘drakenkop’ van de bruisende Chinese ontwikkeling van de afgelopen jaren – als door haar historische rol als kosmopolitische Chinese stad. Na de overgave aan de Engelsen, volgend op China's nederlaag in de Eerste Opiumoorlog in 1842, werd Shanghai het dominerende financiële, industriële, maritieme en culturele centrum in China. Als een globale stad in het oude wereldsysteem was Shanghai in 1933 goed voor meer dan de helft van China's totale industriële productie. In 1936 bevond de meerderheid van China's financiële instituten zich in Shanghai. Van 1886 tot 1930 verwerkte Shanghai ongeveer de helft van de Chinese buitenlandse handel en in 1931 nam het meer dan een derde van China's gezamenlijke buitenlandse investeringen op. In Shanghai werd het eerste betonnen slachthuis met automatische slachtinrichting

gebouwd, een indrukwekkende architectonische sculptuur aan de Suzhou River, waarin zich tegenwoordig creatieve bedrijvigheid en latte macchiato-café's bevinden.

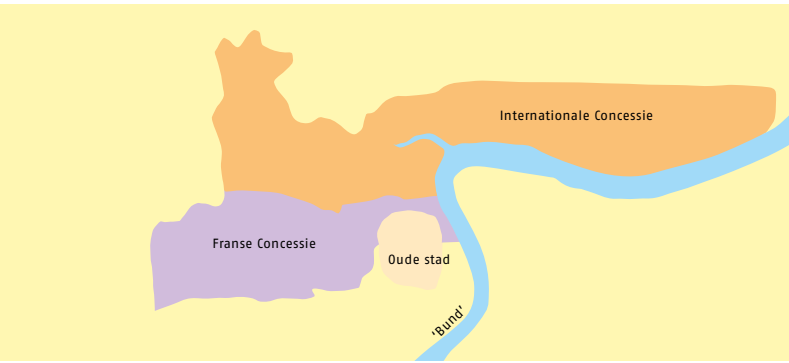
Glimmende torens
Vanaf het moment dat Deng Xiaoping in 1992 Shanghai als ‘drakenkop’ van de economische ontwikkeling aanwees en de weg vrijmaakte voor het grootschalig aantrekken van buitenlandse investeringen, keerden Shanghai's oorspronkelijke Haipai-kosmopolieten, die in 1949 naar Hongkong en Taiwan waren uitgeweken, terug. Zij namen het leeuwendeel van de eerste buitenlandse investeringen voor hun rekening, deels om nostalgische en deels om zakelijke redenen. Zij namen op een innovatieve manier de leiding van de herontwikkeling van het centrumgebied op zich, op

het moment dat lokale ontwikkelaars zich nog op de Speciale Economische Zones van Hongqiao of Pudong vastbeten. China's opmerkelijke groei wordt immers gesymboliseerd door Shanghai's nieuwe Central Business Districts (CBD's), opgesierd door glimmende torens, brede boulevards en vliegende snelwegen. En meer recent door glanzende malls gevuld met wereldmerken, meertalige internationale scholen en gemantuurde golfbanen, die sinds de late jaren negentig de gebouwde neerslag van de economische liberalisatie vormen.

Trendy stadskwartieren
Maar het is in de centraal gelegen historische stadsdelen, waar nog weinig onderzoek naar het bestaande stadsweefsel is gedaan. Hier zijn socio-demografische, culturele en economische veranderingen en stede-

lijke transformatieprocessen op een alledaags niveau in gang gezet. Zij hebben nieuwe en internationaal georiënteerde trendy kwartieren doen ontstaan, met een sfeer en een uitstraling die aan Prenzlauer Berg in Berlijn of Williamsburg in New York doen denken. Naast oude vrouwen die zitten te roddelen terwijl ze de uiteinden van de taugé bijsnijden in de steegjes die de typische Lilong-huizen verbinden, twitteren jonge freelancers hun weg door nieuwe collectieve studio's, uitgerust met Apple-apparatuur en drinkend van hun Illy-koffie. Tegenover het Uyghurse restaurant dat wordt gedreven door binnenlandse immigranten en authentieke halal vleesnoedels aanprijst, houdt een pas geopende boetiek met een hybride Frans-Chinese naam een bruisende vernissage op de begane grond van een tuinhuis, terwijl de collecties van Deense, Taiwanese en Singaporese designers worden getoond.

De concessies: bijzondere stadswijken



We kennen Berlijn als de in vier gedeeltes stad, maar ook Shanghai heeft haar historie op dit gebied. Na de voor China desastreus verlopen Eerste Opiumoorlog (1839–1842) kreeg Groot-Brittannië het recht om in vijf Chinese havens handel te drijven. Shanghai was daar één van; de stad werd aangewezen als internationale verdragshaven. De Fransen, Amerikanen en Engelsen kregen elk een deel van de stad onder hun jurisdictie: de concessies. De Engelse en Amerikaanse concessie werden later samengevoegd tot de Internationale Concessie. Formeel waren de concessies Chinees grondgebied, maar de inwoners hadden wel ‘extraterritoriale’ rechten. Tijdens de Tweede Wereldoorlog werden de concessies teruggegeven aan China. In de architectuur en inrichting van de straten is de geschiedenis van de concessies nog afleesbaar. Zo ademt de Franse concessie met haar herenhuizen en platanen een typisch Parijse sfeer. In de Engelse concessie ontwierp een Schotse tuinarchitect de Public and Reserve Gardens, die tot 1920 slechts toegankelijk waren voor buitenlanders. Het draagt allemaal bij aan de bijzondere mix van oud en nieuw in deze havenstad.

Onderdeel van het hippe straatbeeld zijn de jongeren gekleed in Billabong, een Australisch kledingmerk dat bij de Chinese jeugd gretig aftrek vindt.

Hybride typologie
De ontwikkeling van de ‘Lilong’, het bekende steegwoningstype met laagbouw in hoge dichtheid, vindt zijn oorsprong in de bouw-boom van 1853. Het wonen in de buitenlandse concessies werd toen voor Chinezen gelegaliseerd. De bevolkingsgroei in de stad maakte een hybride woningtypologie noodzakelijk die de eigenschappen van het Jiangnan-patiohuis combineerde met de dichtheid van rijenwoningen. Latere types, met name in het uiterste westen van de Franse Concessie, waren zeer modern, met Europese kenmerken en moderne infrastructurele voorzieningen. De menging van Chinese en Europese invloeden resulteerde in woningtypes die als verdichte varianten van de patiohuizen uit de Jangtse-delta werden geïntegreerd in het urbane stratenpatroon van Shanghai. De Lilong-huizen, oorspronkelijk gebouwd door plaatselijke aannemers die door Nederlandse en Britse projectontwikkelaars waren ingehuurd, vormden de huisvesting en het decor voor de moderne levensstijl van de Shanghainesen in het fin de siècle.

Zowel de maaswijdte en de profielen van het straten-netwerk in de Concessie als de schaal en het karakter van de bebouwingstypologie hebben sterk aan hun overlevingskansen in de huidige periode van onstuimige groei bijgedragen. Dit in tegenstelling tot laagbouwtypes van andere traditionele Chinese steden, zoals de Hutongs in Beijing, die ernstig worden bedreigd. Parallel met de toenemende belangstelling



Linksboven een beeld uit de lucht van de 'Lilong'-typologie: de smalle stegen met hun hoge bebouwing. Nieuwe creatieve ondernemers hergebruiken de oude typologie en vullen deze met boetiekjes, ateliers en andere functies. Linksonder een typische steeg waar de *hustle and bustle* van de grote stad overgaat in de rust van het wonen.



Kleine winkels verspreidden zich razendsnel over het centrum toen de economische liberalisatie in de vroege jaren negentig van de vorige eeuw versnelde en het marktmechanisme op de consumentenbehoeften en de vraag naar ruimte begon in te werken. Winkels van uiteenlopende grootte met een eerder ongekend assortiment vermenigvuldigden zich langs de straatgevels. Begane gronden van appartementengebouwen, verbouwde entrees van Lilong-huizen en aanbouwsels aan tuinmuren veranderden in van alles en nog wat. Van restaurants, gereedschapwinkels en kapsalons tot *convenience*-stores. En de voormalige fabrieken in de buurt, die inmiddels gesloten of verplaatst waren, veranderden eveneens in cafés, galeries of studio's voor kunstenaars en ontwerpers (in één ervan zit sinds anderhalf jaar ons filiaal van KCAP Architects&Planners). Terwijl de privatisering van de onroerendgoedmarkt versnelde, werden door een reeks transacties van eigendoms- en gebruiksrechten de beschikbare ruimten met een commercieel potentieel overgenomen. Al doende werd de geschiedenis teruggedraaid naar de marktsituatie van vraag en aanbod uit de tijd voor de onafhankelijkheid.

Overbevolkt stadscentrum

Voor de economische liberalisatie was de toewijzing van woon- en werkruimte in het centrum een optelsom van de herschikking van ruimte in de postrevolutionaire economie en de demografische druk; een optelsom die het beschikbare woonoppervlak overtrof. De uitschakeling van de markt onder het socialisme concentreerde elke handelsactiviteit op een beperkt aantal toegewezen plekken. Tegelijkertijd resulteerde de groei van de stadsbevolking, die door de beschikbare woningvoorraad waaraan sinds de revolutie niet veel was toegevoegd, niet kon worden opgevangen, in een overbevolkt stadscentrum. Wat vandaag een winkel op de begane grond in de voormalige Concessie is, was vroeger bijvoorbeeld een garage of een boilerkamer van een woongebouw of het erf van een Lilong. Onder invloed van de bevolkingsgroei en het gebrek aan investeringen in infrastructuur en woningbouw, werden deze beganegrondruimtes in de jaren zestig

van de twintigste eeuw tot woonruimte gevormd, meestal voor armere bewoners uit nabijgelegen slums. De gedwongen sociale menging bereikte zijn climax aan het begin van de Culturele Revolutie, toen de wijk- en stadsbesturen zoveel mogelijk mensen in middle class Lilongs en tuinhuisen onderbrachten, waar ze badkamers en keukens moesten delen. Begane gronden, waaronder bergingen, serviceruimtes en conciërges, veranderden in woningen. Toen de liberalisatie in Shanghai begon, profiteerde de markt van de vraag naar woonruimte, die voortkwam uit deze toestand van overbevolking en uit het schrijnende gebrek aan winkelruimte voor levensmiddelen en andere eerste levensbehoeften. Op het moment dat de woningvoorraad vergrootte door de grootschalige bouw van woningen – meestal buiten het centrum – verminderde geleidelijk de bevolkingsdichtheid. Binnen deze context ontstond ruimte om beganegrondverdiepingen om te bouwen tot winkelruimtes.

Socialistische schaduw

Uniek voor Shanghai als voormalige wereldstad is de uiterst snelle opname en verwerking van internationale trends. Stukjes Shibuya, Prenzlauerberg en Williamsburg worden door expatavonturiers, buitenlands talent en Shanghainesen die uit de diaspora terugkeren meegebracht, gefilterd en opnieuw gedefinieerd. Deze nieuwkomers, gecombineerd met jonge lokale inwoners die zich snel aan de nieuwe omstandigheden aanpassen, zijn de actieve gebruikers van het nieuwe, *replugged* Shanghai. Dit deel van stad wordt door de oorspronkelijke bevolking juist gemeden, vanwege de herinneringen aan decennia van gedwongen socialisatie en aantasting van de privésfeer. Terwijl de lokale families zich verheugden op een nieuw leven in de woontorens buiten de eerste ring, vestigden de nieuwkomers, onbesmet door de schaduw die het socialistische tijdperk op de stad werpt, zich in de historische, kleinschalige en urbane sfeer van de Concessie. De achterblijvende, oudere generatie die zich geen nieuw appartement kon veroorloven, zorgde voor de kleinkinderen die teruggestuurd werden naar het centrum om de prestigieuze scholen te bezoeken, die mede be-

Uniek voor Shanghai als voormalige wereldstad is de snelle en effectieve opname en verwerking van internationale trends.

Nieuwe modeontwerpen kunnen direct in de
in de binnenhoven gelegen naaiateliers in kleding
worden omgezet.

volkt worden door de kinderen van de expats en repatrianten. De achterblijvers veranderden in huurbazen op dezelfde manier als de 'dorpelingen' van de *urban villages* die door de stad zijn opgeslokt, omdat hun lokale 'hukou's' (woon- en verblijfsvergunningen) hen het privilege verlenen maximaal profijt uit het – sterk in waarde gestegen – onroerend goed te trekken.

Experimenteel ondernemerschap

Tegen het midden van de jaren 2000 ontstonden, parallel aan de detailhandel, kleine bewegelijke bedrijven die op specifieke en hoogwaardige kennis gebaseerde diensten en producten aanbieden. De Concessie kreeg hierdoor een additionele innovatieve impuls en vertakte geleidelijk zijn micro-economische netwerk. Dit stedelijk weefsel, exemplarisch voor het hybride en kosmopolitische Chinese modernisme – Lilongs ontworpen volgens de principes van het Bauhaus en Art Deco, Spaanse tuinhuisen met torentjes en stadsblokken die aan het negentiende-eeuwse Parijs of Londen herinneren, met er tussen arbeiderswoningblokken, torengedebouwen, hotels en malls verscholen langs platanenboulevards – werd een voedingsbodern voor experimenteel en innovatief ondernemerschap.

Bovendien is een nieuwe 'pop'-cultuur ontstaan uit de combinatie van Westerse invloeden en de exotische herontdekking van de traditionele cultuur, na decennia van onderbreking.

De instroom van investeringen en knowhow heeft een ruimtelijke dynamiek geproduceerd die vormen van hergebruik en herprogrammering van bestaande structuren voortbrengt met meer variatie en schaal dan veel ontwikkelingen in Europa en Amerika. In Shanghai gevestigde ontwerpateliers zijn gelijktijdig actief in horizontale netwerken met gelijkgestemde collega's in andere wereldsteden, terwijl binnen de lokale waardeketen het verticale netwerken een efficiënte productie van ontwerpen mogelijk maakt. Nieuwe modeontwerpen kunnen bijvoorbeeld direct in de in de binnenhoven gelegen naaiateliers in kleding worden omgezet.

Ingrijpende transformaties

Vier locaties in en om de Franse Concessie vormen prominente voorbeelden van de stedelijke transformaties in het stadscentrum: de wijk Tianzifang, inmiddels een belangrijke toeristenattractie, de Jing'an Villas, een *bottom-up* Lilong-buurt van creatief onder-



nemerschap in wording, het Wukang Road gebied dat recent onder monumentenzorg is geplaatst met tuin- en Lilonghuizen die worden opgeknapt onder *top-down* begeleiding en het gebied rond Xiangyang Road dat onder invloed van een *en bloc*-ontwikkeling een onzekere toekomst tegemoet gaat. Deze gebieden die aanvankelijk door openheid en diversiteit werden gekenmerkt ondergingen ingrijpende transformaties vanaf de jaren negentig.

en kleine bedrijfsgebouwen, oorspronkelijk bestemd om gesloopt en herontwikkeld te worden. Het is gelegen in een gebied aan de periferie van de Franse Concessie en grenst aan een voormalige slum rond het overkluisde Zhaojiabang-kanaal. Toen de sloop onder invloed van bewonersprotesten werd uitgesteld, selecteerde het wijkbestuur samen met het bewonerscomité een verlichte projectontwikkelaar, die het gebied samen met de bewoners herontwikkelde.



De stegen van Tianzifang zijn levendig met nieuwe ondernemingen die hier worden gestart op de begane grond. Boven de winkels, bars en cafés wordt gewoond. Het 'steeghuis' blijkt flexibel genoeg om deze functies te kunnen accommoderen.

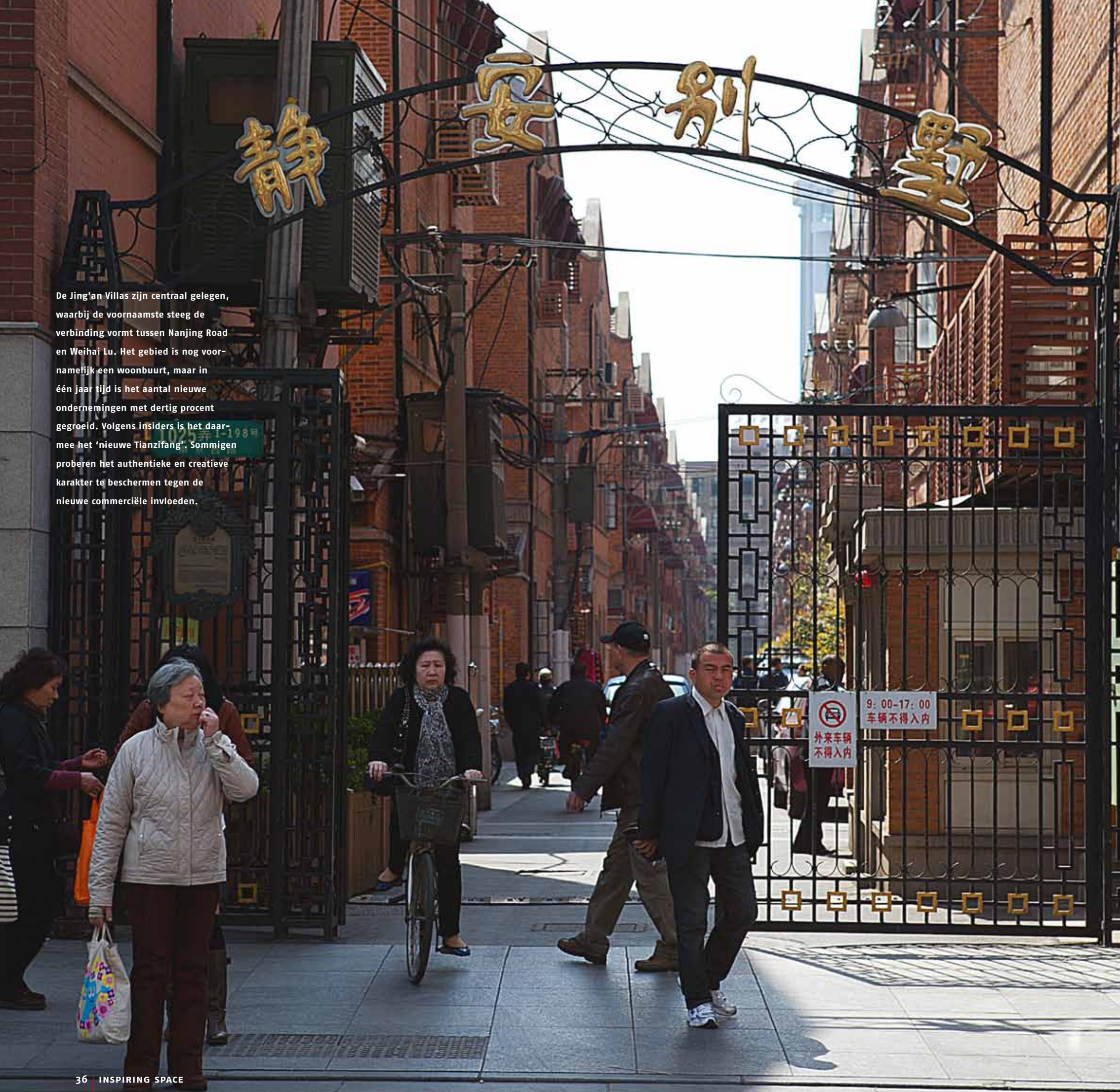
1

Tianzifang creatief cluster, herontwikkeling door verlichte ontwikkelaar en bewoners, ruimte voor kunst en creativiteit

Tianzifang is een vroeg en prominent voorbeeld van het hergebruik van een woonkwartier. Inmiddels is dit gebied het meest gewilde creatieve cluster van Shanghai geworden. Het fungeert als trendsetter voor ontwikkelingen elders in het centrum van Shanghai, hoewel de schaal van zijn *bottom-up* proces en het succes niet eenvoudigweg te kopiëren en evenaren zijn. Samen met projecten als Bridge 8 en M50 (zie hierna) is Tianzifang verantwoordelijk voor de mobilisatie

en het 'sensibiliseren' van de interesse van de overheid voor de herontwikkeling van stedelijk erfgoed. En ondanks de huidige toestand van commercialisering biedt het belangrijk studiemateriaal voor andere casestudies, met name waar het gaat om het ontwikkelingsproces en de verhouding tussen de diverse actoren en belangengroepen, maar ook voor wat betreft de administratieve beperkingen.

De locatie van Tianzifang is een cluster van woningen



De Jing'an Villas zijn centraal gelegen, waarbij de voornaamste steeg de verbinding vormt tussen Nanjing Road en Weihai Lu. Het gebied is nog voor- namelijk een woonbuurt, maar in één jaar tijd is het aantal nieuwe ondernemingen met dertig procent gegroeid. Volgens insiders is het daarmee het 'nieuwe Tianzifang'. Sommigen proberen het authentieke en creatieve karakter te beschermen tegen de nieuwe commerciële invloeden.



Klanten die het gebied weten te vinden behoren tot de exclusieve netwerken van Japanse en Amerikaanse ontwerptijdschriften.

opgedaan – uit om te verhuizen naar een studio die in een oud fabrieksgebouwtje was ingericht. Vervolgens werden de kunstenaar en enkele van zijn collega's gevraagd om de selectie van de aanbestedingen voor commerciële functies te begeleiden. Door het selectief en stap voor stap ontwikkelen van commerciële functies en het ter beschikking stellen van ruimtes voor artistieke producties, veranderde de buurt in een succesvol 'creatief cluster'. Tegenwoordig is de meerderheid van de artistieke producties gevestigd in een vijf verdiepingen hoog bouwblok aan de oostkant van de buurt. De kunstenaarsateliers in het woongedeelte van de wijk zijn tot galeries omgebouwd. Samen met een aantal horecavoorzieningen dat aan de Westerse smaak tegemoetkomt – met Thais, Japans en Westers eten, alsmede cafés, en winkels die oosterse artikelen verkopen tot en met souvenirs uit de Mao-tijd en antiquiteiten – worden de producten meer en meer op buitenlandse toeristen en de Chinese middle class afgestemd. De

oude Shikumen Lilong (het oude Shanghaise steeghuistype) en zijn nauwe straatjes openen zich voor de internationale toerist, die op zoek is naar het 'Oude Shanghai'. Tianzifangs vermelding op Shanghai's officiële kunstplattegrond maakt het tot een belangrijke halte op de toeristenroute. Zijn plaquette van de gemeentelijke dienst voor creatieve industrieclusters markeert het als een door de staat gesanctioneerd ontwikkelingsproject. Bewoners die nog steeds bovenwoningen bewonen, meestal oudere mensen die geen interesse hebben om van de waardestijging van hun woningen te profiteren en die een eenvoudig toegankelijke locatie in het centrum prefereren, klagen over de 'vernietiging' van hun woonwijk. Dit ondanks het feit dat het commerciële succes het fysieke weefsel van de Lilongs heeft bewaard en de stapsgewijze ontwikkeling in een sociale diversiteit en openheid heeft geresulteerd die niet in de *en bloc* sloop- en herbouwontwikkelingen van het Shanghai van de jaren negentig is terug te vinden.

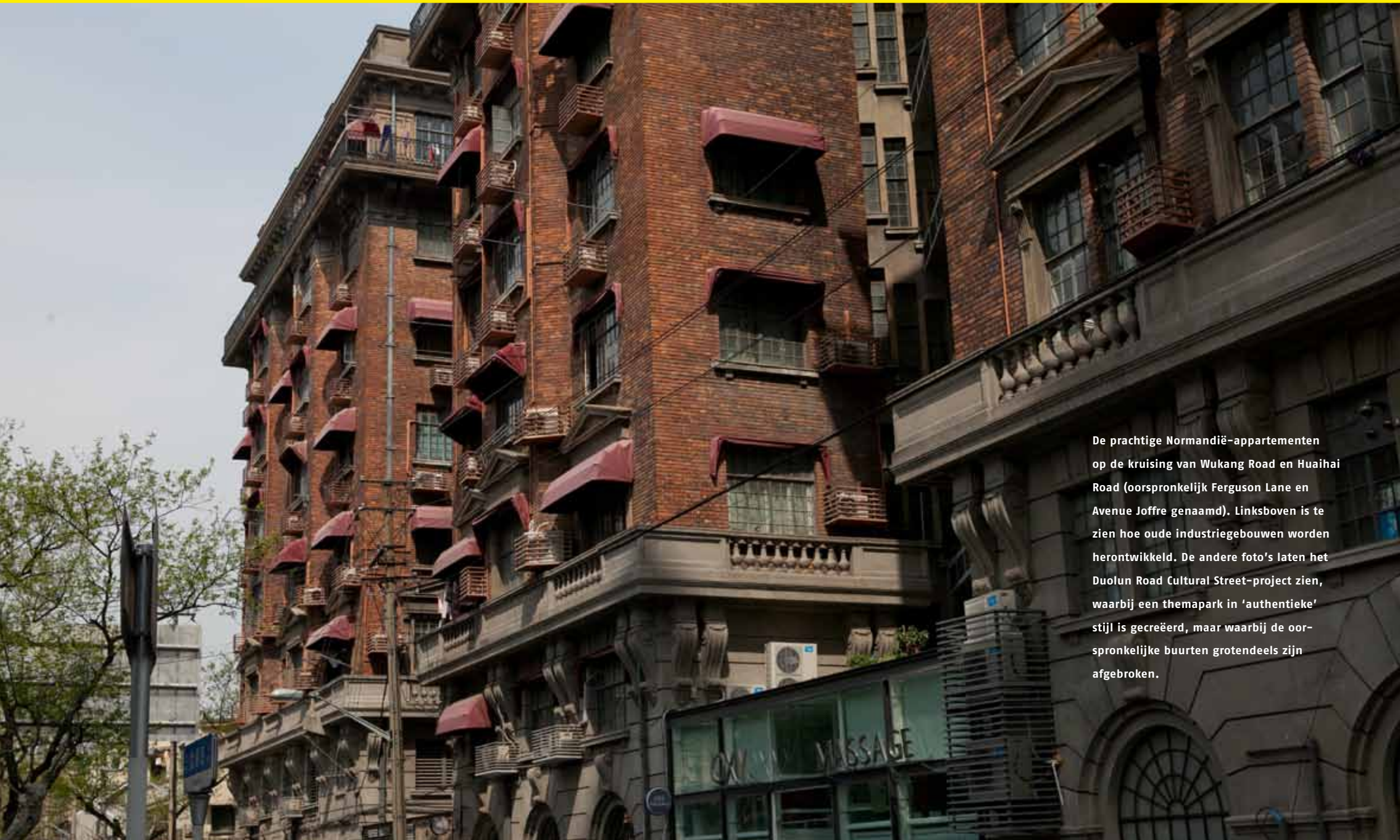
2

Jing'an villa's verborgen buurt, ruwe toestand, ontdekt door jonge ontwerpers en witteboordenondernemers

Een verwante ontwikkeling met opmerkelijke parallellen wordt gevormd door de Jing'an Villas, gecanoniseerd tot het 'nieuwe Tianzifang' door de creatieve ondernemers die de stilte en de ruwe toestand van zijn prille ontwikkelingsstadium verkiezen. Dit upper middle class Lilong-blok, gegroepeerd rond een hoofd- as die Nanjing Road met de parallel lopende Weihai Road verbindt, is deels vercommercialiseerd door de oudere bewoners die de begane grond als winkel- en atelierruimte verhuren. Klanten die het gebied weten te vinden behoren tot de exclusieve netwerken van Japanse en Amerikaanse ontwerptijdschriften, waarin de 'verborgen' eigenschappen van de buurt worden

geprezen. De jonge huurders zijn witteboordenwerkers halverwege hun carrière die, na een tiental jaren voor een internationale onderneming gewerkt te hebben, genoeg middelen hebben opgebouwd om hun eigen ding uit te proberen. De sluiting in 2010 van de nabijgelegen Wiehai 696 fabriek met ateliers – door gemeenteamttenaren die brandveiligheid als reden opgaven om het complex af te breken – leidde tot een stroom van jonge ontwerpers naar de Jing'an Villas. De gespannen verhouding met het gemeentebestuur duurt nog steeds voort. Door hun drang om buiten het zicht van de radar te opereren, proberen de jonge ondernemers het verlenen van de officiële status

van 'creatief cluster' tegen te gaan. Zij nestelen zich opzettelijk tussen de bewoners in een woonwijk. Het is de vraag of de ontwikkeling daardoor zal gaan afwijken van het traject van Tianzifang. Wordt het een gebied dat de overheid zich zal toe-eigenen ten bate van toeristische en creatieve bestemmingen, of zullen de *bottom-up* acties voldoende zijn om het overleven als ruw gebied veilig te stellen? Hoe zal de demografische ontwikkeling van de ouder wordende bewoners de toekomstige ontwikkeling beïnvloeden en wat zijn de implicaties van het feit dat de buurt zich in een officiële Culturele Erfgoed Zone bevindt?



De prachtige Normandië-appartementen op de kruising van Wukang Road en Huaihai Road (oorspronkelijk Ferguson Lane en Avenue Joffre genaamd). Linksboven is te zien hoe oude industriegebouwen worden herontwikkeld. De andere foto's laten het Duolun Road Cultural Street-project zien, waarbij een themapark in 'authentieke' stijl is gecreëerd, maar waarbij de oorspronkelijke buurten grotendeels zijn afgebroken.



Wukang Road culturele straat in kader Expo 2010, overheid zet karakter

buurt geheel naar eigen hand, erfgoed als toeristische attractie, complete make-over en verdringingsprocessen

Het gebied rond Wukang Road is een officiële Culturele Erfgoed Zone die een zichtbaar voorbeeld is van een doorgaand moderniseringsproces. Gelegen aan de westelijke periferie van de Franse Concessie woonden hier hoge communistische kaderleden naast intellectuelen, in een gebied van tuin- en Lilong-huizen dat tegenwoordig zeer gewild is bij expatfamilies vanwege de architectuur uit het Concessietijdperk. Een recente golf van herontwikkelingen, te beginnen met het Wukang Road Old Houses Information Center dat is gesponsord door het bureau voor toerisme, getuigt van de herlevende waardering voor Shanghai's moderne erfgoed. Sinds 2007 heeft Wukang Road de status 'culturele straat'; hij moest op tijd gereed zijn voor de Wereldexpo 2010. En die aanwijzing was niet

zonder gevolgen. Het ministerie voor cultuur documenteerde de mondeling overgeleverde geschiedenis van een specifieke 'Shanghaiense intellectuele cultuur'. Het ministerie voor toerisme voorzag gebouwen van 'erfgoed'-plaquettes, daarbij cruciale details van de geschiedenis herschrijvend. Het ministerie voor infrastructuur liet de straat opnieuw plaveien met een pittoresk klinkerpatroon. Het ministerie voor onroerend goed ontwierp hekken in passende stijl en dekte elektriciteitsleidingen met decoratieve omhulsels af. Een poort en een kleine winkel die niet harmonieus genoeg waren, werden herontworpen met art-decomotieven. Een gebouw uit de jaren tachtig dat de pech had in glas en beton te zijn gebouwd, werd 'gerenoveerd' om beter bij de omgeving van de jaren dertig-architectuur te passen. In beide gevallen werden de winkels opgewaardeerd tot duurdere ruimtes, de eerste tot een winkel voor exclusieve kleding. De tweede, een voormalige bioscoop, werd een winkelcomplex met patisserieën, yogastudio's, een deli en een café op het dak. In dezelfde geest werd een kleine *convenience*-store die zich in de muur van de voormalige Huaihai Lu N.2 school bevond gesloten en vervangen door een alumniclub van de World Primary School (een 'omgedoopte' naam voor de Huaihai Lu N.2 school) met de culturele achtergrondinformatie voor nakomelingen van diaspora-Chinezen die uit het Westen terugkeren. De nieuwste attractie is de inrichting van het voormalig woonhuis van de beroemde schrijver Ba Jin tot museum, als laatste toevoeging aan de coterie van exclusieve huizen die te bezichtigen is.

Oranje fietsen die voor de Expo 2010 zijn gemaakt zijn strategisch verspreid over een klein cluster en kunnen met creditcard worden gehuurd. Hier vinden we een

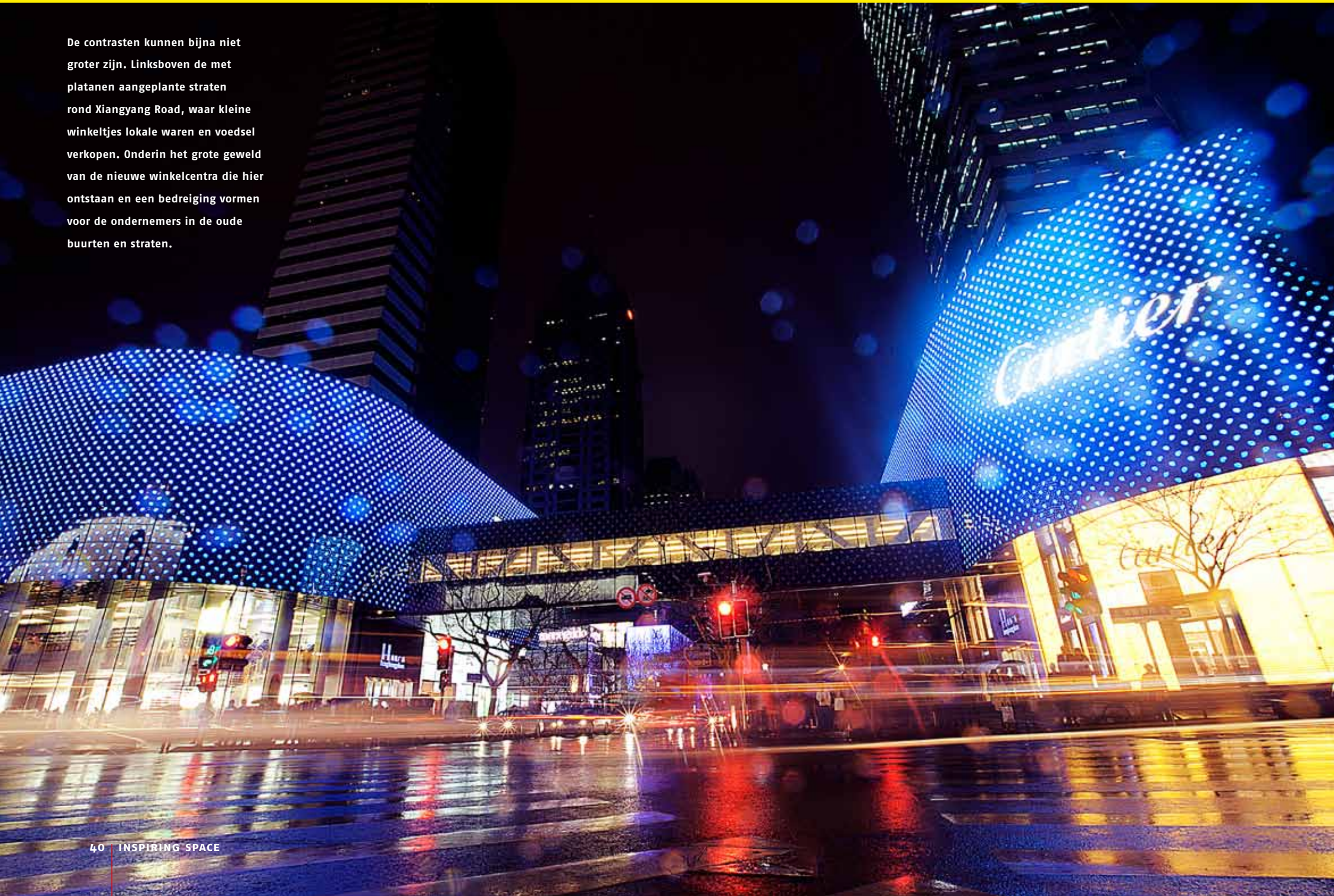
vroeg bottom-up hergebruikproject in voormalige productiegebouwen met cafés, restaurants, wijnboetieks, bloemisten, galerieën en atelierruimtes. Voorzien van een art-decostraatnaambord heeft Ferguson Lane, zoals het cluster heet, zijn originele naam uit de Concessietijd teruggekregen. De stilistische herinnering aan het Shanghai van de jaren dertig van de vorige eeuw is het onderliggende thema van de modernisering van de door esdoorns omzoomde en van erfgoedplaquettes voorziene gebouwen. Terwijl er al een verschil in aanpak is ten opzichte van vorige 'cultuurstraat'-projecten – zoals bij de Duolun Road Cultural Street in het Hongku district uit de vroege jaren 2000, waar sloop van het omliggende woongebied en het opknappen van de straatfronten tot een complete reproductie leidden – is de vooruitgang in de Ferguson Road minder opgelegd en subtieler.

Aan de westkant van de Franse Concessie zijn de veranderingen reeds voelbaar. Het Australisch-Chinese architectenduo BAU, dat één van de Lilong-huizen had gerenoveerd, werd kort geleden gedwongen te verhuizen onder invloed van het plotseling strikt handhaven van regels ten aanzien van bestemmingswijzigingen van woningen. Voorafgaand daaraan moest de dakuitbreiding, waar architectuur-events werden gehouden, worden gesloopt. Andere woon-werk en collectieve ateliers in de buurt, die daar zijn gevestigd vanwege de aanwezigheid van collega-bedrijven, copyshops, maquettewerkplaatsen en andere toeleveringsdiensten, maken zich op voor de strijd tegen de verdringingsmechanismen. Sommigen hebben al gekeken naar plekken dichtbij de Souzhou River in de buurt van het M50-complex, waar creatief ondernemerschap wordt aangemoedigd en de huren nog laag zijn.

Het ministerie voor onroerend goed ontwierp
hekken in passende stijl en dekte elektriciteitsleidingen
met decoratieve omhulsels af.



De contrasten kunnen bijna niet groter zijn. Linksboven de met platanen aangeplante straten rond Xiangyang Road, waar kleine winkeltjes lokale waren en voedsel verkopen. Onderin het grote geweld van de nieuwe winkelcentra die hier ontstaan en een bedreigende vorm voor de ondernemers in de oude buurten en straten.



Xiangyang Road *slooplocatie groeit uit*

*tot bekende markt, nieuw winkelcentrum met woontorens
verdringt ondernemers*

Het gebied rond Xiangyang Road aan beide zijden van Fuxing Road is tot nu toe één van de weinige plekken in de Franse Concessie waar nog steeds ouderwetse Chinese hapjes kunnen worden verorberd, korven en emmers worden verkocht, gordijnen worden genaaid, terwijl boetiekjes met Scandinavische designitems of handgemaakte chocolade zich ertussen nestelen. Op de kruising met Huaihai Road, Shanghai's chique moderne winkelstraat die oorspronkelijk Avenue Joffre

heette, wordt een complex dat het gehele blok beslaat (een *en bloc*-ontwikkeling) door de Hongkongse ontwikkelaar Sung Kung Hai gebouwd. Op het knooppunt van drie belangrijke metrolijnen met nieuwe stations die in de buurt in aanbouw zijn, omvat het een hoogwaardig winkelcentrum van 130.000 vierkante meter, twee kantoorstorens en twee luxe woontorens, met in totaal 350.000 vierkante meter vloeroppervlakte. Onder de naam Shanghai International Commerce Centre (ICC), pocht het project 'rekening te houden met de lokale context en Shanghai's metropolitane kenmerken', onder andere door de architectuur van de Shikumen-stijl na te volgen.

De terrein van het ICC was in de vroege jaren negentig een slooplocatie. Dankzij de economische crisis in Azië in 1997 kregen de ontwikkelaars het geld toen niet bij elkaar. Als tijdelijke oplossing stichtte het stadsdeelbestuur er een markt die uitgroeide tot de bekende Xiangyang-markt. Onder de bijnaam 'Klein Hongkong' – vanwege de kleding en accessoires die hier werden verkocht toen grote delen van de markt nog beperkt en afgesneden waren van de rest van de wereld – bracht de markt kleine ondernemers van de provincies en klanten die gelijke tred met de mode wilden houden bij elkaar. Prijzen waren concurrerend en rond 2005 kreeg de markt bij het toenemende aantal buitenlandse bezoekers bekendheid als de

fakemarkt, vanwege de verkoop van namaakversies van bekende merken. Bezoekers die één van de venters met foto's van merkartikelen volgden, betraden een labyrint van kamertjes die waren verhuurd om de koopwaar aan te bieden. Nadat de markt werd gesloten in 2006, onder invloed van de nieuwe antipiraterijwetten en bescherming van auteursrecht en met de hete adem van de Expo-voorbereiding in het gezicht, werd een station voor metrolijn 10 onder de plek van de markt aangelegd voor de bouw van het ICC. Posters die de zegeningen van de Expo aanprijzen, onder het motto 'Better City, Better Life', bedekten de schuttingen van de bouwput, terwijl in de belendende oude huizen onderkomens, restaurants en winkeltjes voor de gastarbeiders uit het binnenland ontstonden. Met de voltooiing van het ICC-complex is de toekomst van het gebied onzeker. De voortdurende verplaatsingen, verdringingen en vervangingen vergen veel overlevingsstrategie van de kleinschalige lokale ondernemers en ook de buitenlandse creatieve klasse. Van de kant van de gemeente vraagt het om nieuwe urban-managementstrategieën, waarin een menging van kleinschalige en grootschalige, lokale en geïmporteerde, dagelijkse behoeften, *sophisticated lifestyle*, cultureel engagement en commercieel winstbejag een productieve synergie aangaan.



Enclaves van vrije expressie

Ook buiten de Franse Concessie hebben zich stads-
kwartieren en industriegebieden tot creatieve clusters
ontwikkeld. Het M50-complex aan de Souzhou River
werd in 2003 door kunstenaars en galeriehouders
geïnfiltreerd, onder andere door de acties van de
Zwitserse galeriehouder Lorenz Helbling. In 2005
woonde de kunstenaar Yang Xianyan, die levensgrote
zwart-witschilderijen op papier maakt die het midden
houden tussen Malewitz en Chinese kalligrafie, op

een getimmerde entresol in zijn atelier. Zijn eettafel en kookgerei stonden tussen de tekeningen. In 2009 was Yang een internationaal bekend schilder met tentoonstellingen en workshops in het buitenland geworden. Hij woont in een eigen huis en schildert teruggetrokken in een grote loods in de periferie van Shanghai. Zijn atelier in M50 is bemand door een secretaresse die de verkoop van zijn werk coördineert. De 'enclaves van vrije expressie' als ontmoetings-



Herkenbaar aan het logo is dit het M50 art factory district, gelegen aan de Suzhou-rivier. Oude fabrieks-gebouwen zijn gerenoveerd en hebben nieuwe bestemmingen gekregen. Rechtsonder het kantoor van KCAP in Shanghai; eveneens gelegen in een oud industrieel gebied. Shanghai telt inmiddels honderd 'Creative Industry Clusters'.

centrum en platform voor de stedelijke en globale kunstscene hebben zich geïnstitutionaliseerd en zijn uitgegroeid tot belangrijke toeristisch attracties en daarmee dus ook tot economische motoren van de stad. Vaak spelen Westerse galleries of Taiwanese architecten en ontwikkelaars een bepalende rol in dit institutionaliseringsproces, maar ook de autoriteiten ontwikkelen langzaam beleid op dit gebied. Het is een teken dat de stad volwassen is geworden en dat kunst een serieuze business vormt in de globale onroerend goed markt en het citymarketingbeleid. Deze ontwikkeling is niet uitsluitend negatief. De cumulatieve geschiedenis van hergebruik heeft de overheid en de onroerendgoedindustrie gevoeliger ge-

maakt voor de waarde van industrieel erfgoed, het potentieel van diverse en heterogene bouwstructuren en de waarde van een gemengde programmering die zich tussen 'high culture-low budget' en 'low culture-high budget' beweegt. In veel steden ontwikkelen culturele entrepreneurs projecten die niet direct een maximalisatie van rendement op korte termijn beogen, maar een kwalitatief hoogwaardige conditie met een gemengde programmering van bijvoorbeeld cultuur, wonen en werken. Bepaalde plekken ontwikkelen zich daardoor tot waardevolle hotspots. Culturele entrepreneurs vertonen vaak hybride activiteiten, zoals in de combinatie projectontwikkelaar, opnamestudio, galeriehouder en restaurateur. Deze ontwikkeling is niet

alleen het gevolg van romantische gedachten, maar vooral van de zich snel veranderende economie in het post-fordistische tijdperk, die minder uit grote conglomeraten en meer uit flexibele productie-eenheden van sterk verschillende omvang en wisselende samenwerkingsconstellaties bestaat. Deze economie vraagt om meer diverse, compacte en vertakte stedelijke structuren en gebouwtypen, waarvoor binnenstedelijke industrie-, haven- en spoorwegterreinen zich bij uitstek lenen en daardoor een renaissance beleven.



'Above all, we're cultural impresarios.'

Kees Christiaanse

Stedenbouwkundige, oprichter en partner van KCAP Architects&Planners



Prof. ir. Kees Christiaanse, geboren in 1953 in Amsterdam, studeerde architectuur en stedenbouw aan de TU Delft. Vanaf 1980 tot 1989 was hij betrokken bij het Office for Metropolitan Architecture (OMA)

Naast zijn werkzaamheden als architect, richt Kees zich op stedenbouwkundige opgaven in complexe urbane situaties en op het aansturen van urbane processen. Hij is expert in de ontwikkeling van universiteitscampusgebieden en waterfronten en in de revitalisering van voormalige industrie, spoor- en havengebieden.

in Rotterdam, vanaf 1983 als partner. Kees Christiaanse richtte in 1989 zijn eigen bureau op in Rotterdam, sinds 2002 KCAP Architects&Planners genoemd. Van 1996 tot 2003 was hij professor voor Architectuur en Stedenbouw aan de TU Berlijn; sinds 2003 doceert Kees Christiaanse als professor aan de ETH in Zürich. In 2009 was Kees Christiaanse curator van de Internationale Architectuur Biënnale Rotterdam (IABR) met als thema 'Open City – Designing Coexistence'. Sinds 2010 is Kees betrokken als programmaleider van het Future Cities Laboratory (FCL) in Singapore.

Kees Christiaanse is een consultant voor Schiphol Airport en Eindhoven Airport. Hij is momenteel supervisor van diverse internationale stedenbouwkundige ontwikkelingen zoals Hafencity Hamburg, Perm Strategic Masterplan, Science City Zürich, Science Park Amsterdam, Laurenskwartier Rotterdam, Europaallee Zürich en het centrum van Eindhoven. Hij is ere lid van de 'Bund Deutscher Architekten', lid van de Van der Leeuwkring Rotterdam en van verscheidene stedenbouwkundige advies bureaus in Zürich, Dublin, Londen, Hamburg, Genève, en de 'World Business Council for Sustainable Development'.

Literatuur

Bergère, Marie-Claire Transl. Janet Lloyd *Shanghai China's Gateway to Modernity* Stanford UP, 2009
Chen, Congzhouand Ming Zhang eds. *Shanghai Contemporary Architecture History* Shanghai Sanlian, 1988 [in Chinese]
Chen, Xiangming ed. *Shanghai rising: state power and local transformations in a global megacity* UMinnesota P, 2009.
Friedmann, John *China's Urban Transition* University of Minnesota Press, 2005
Hou, Hanru *Towards and Un-Official Art: De-ideologicalisation of China's Contemporary Art in the 1990s* Third Text. 34 (1996): 24-39
Hsing, You-tien *The great urban transformation, Politics of Land and Property in China* Oxford UP, 2010
Gil, Iker *Shanghai Transforming Actar*, 2008
Ma, Laurence J. C. and Fulong Wu *Restructuring the Chinese City: Changing Society, Economy and Space* Routledge Curzon, 2005
Miter, Rana *Modern China a very short Introduction* Oxford UP, 2008
Ren, Xuefei *Forward to the Past: Historical Preservation in Globalizing Shanghai City and Community*. 7, n.1 (2008): 23-43
Sun, Sheng Han *Shanghai between State and Market in Urban Transformation* Urban Studies. 37, n. 11 (2000): 2091-2112
Wasserstrom, Jeffrey N. *Global Shanghai, 1850-2010 a History in Fragments* Routledge, 2009
Wu Fulong *The 'game' of landed-property production and capital circulation in China's transitional economy, with reference to Shanghai* Environment and Planning A.31, n.10(1999): 1757-1771
Wu, Fulong ed. *Globalization and the Chinese City* Routledge Curzon, 2005
Wu, Fulong ed. *China's emerging cities: the making of new urbanism* Routledge, 2007
Zhu, Jieming *The Transition of China's Urban Development: from Plan-controlled to Market-led* Praeger. 1999



Herman Bezemer voor het voormalige sanatorium Zonnestraat tussen Hilversum en Loosdrecht. Dit monument uit 1928 van Jan Duiker is een icoon van het Nieuwe Bouwen en één van de meest aansprekende voorbeelden van zorgvastgoed in Nederland. Bezemer: 'Mensen verhuizen pas als er een reden voor is; als ze zich kwetsbaar en onzeker gaan voelen en als er een duidelijke zorgbehoefte ontstaat.'

In beweging

Verandering is de enige constante die we kennen in de vastgoedmarkt. Deze dynamiek geldt in het bijzonder voor het zorgvastgoed. Met de voortgaande vergrijzing en langere levensverwachting groeit de vraag naar huisvesting met verpleging en verzorging. Daarnaast krijgen zorginstellingen steeds meer te maken met marktwerking. Hun vastgoed kan daardoor zowel een springplank als een valkuil vormen. Herman Bezemer is directeur van AM Health. Hij is pionier in een weerbarstige groeimarkt en weet zich paradoxaal genoeg gesteund door de magere tijden in het 'reguliere' vastgoed. 'Nú is het moment voor nieuwe vormen van zorgvastgoed.'

Tekst Michel Westbeek Beeld Tessa Posthuma de Boer

Pionier in een weerbarstige groeimarkt

Hij heeft ze voor zich uitgespreid, de rapporten van TNO, Alzheimer Nederland en het College Bouw Zorgvoorzieningen. Eenduidig kwantificeren en kwalificeren ze dat we met z'n allen steeds ouder worden, maar dat we daarbij ook structureel meer zorg nodig hebben. Werk aan de winkel voor Herman Bezemer en AM Health, het *expertcentre* van AM dat zich toelegt op het integreren van concept, ontwerp, bouw en financiering van zorgvastgoed. 'In 2040 is naar huidige prognoses ruim tien procent van de Nederlandse bevolking ouder dan tachtig jaar. Mensen overleven steeds vaker ziekten die vroeger fataal waren, maar zijn wel aangewezen op aanvullende zorg en diensten

aan huis. Daardoor zullen steeds meer ouderen een omgeving moeten vinden waar zorg en verpleging permanent beschikbaar zijn. Het gaat echt om een groeimarkt, elk jaar komen er bijna dertigduizend tachtigplussers bij.'

Autonome consument

De oudere van nu verschilt wezenlijk van de generatie ouderen die in de jaren zeventig en tachtig genoeg namen met een kamer van zestien tot twintig vierkante meter en weinig privacy in een verzorgingshuis. Met de Wet op de bejaardenoorden van 1968 zorgden deze tehuizen tien jaar lang voor de grootste bouw-

productie in verzorgingsstaat Nederland. Herman Bezemer: 'De oudere van vandaag en morgen is van de naoorlogse babyboomgeneratie, en is een autonome consument. Dé oudere bestaat niet, maar één ding heeft iedere oudere gemeen: zo lang mogelijk zelfstandig "thuis" blijven wonen. Ook het overheidsbeleid is hierop gericht. Maar zorg aan huis is, nog los van het tekort aan personeel, al snel onbetaalbaar. Je moet een betaalbare oplossing vinden voor een vorm van "thuis wonen" inclusief diverse treden van zorg: planbare zorg, extra zorg en diensten op afroep en, zoals voor dementerenden geldt, onplanbare zorg en 24-uurstoezicht.'

Senior Living Community

AM Health heeft de oplossing gevonden in het concept van de AM Senior Living Community. Daarbij wonen ouderen met een zorgbehoefte zelfstandig en tevens bij elkaar in complexen van vijftig tot zeventig eenheden, gecombineerd met andere woonvormen. Lokale zorgaanbieders regelen via een zorgsteunpunt

Herman Bezemer

'Steeds meer ouderen moeten een omgeving vinden waar zorg en verpleging permanent beschikbaar zijn. Het gaat echt om een groeimarkt.'



Klassieker in zorgvastgoed Ospedale Maggiore

Geïnspireerd door de historische setting van het voormalige sanatorium Zonnestraal, tussen Hilversum en Loosdrecht, stelt Herman Bezemer vast dat zorgvastgoed in de historie ver teruggaat. Hand in hand met de verstedelijking kwamen in de middel-eeuwen de kloosters waarin men zich wijdde aan ziekenzorg. De concentratie van mens en dier leidde tot epidemieën en bijbehorende accommodatie als de pesthuizen. Het oudste nog functionerende ziekenhuis is het Ospedale Maggiore in Milaan dat dateert uit 1456. 'Rondom de centrale bebouwing zijn op een organische manier bijbehorende functies ontstaan. Een ringweg voorziet in een efficiënte ontsluiting. In die zin is het een voorloper van het Netwerkziekenhuis en de Health Campus.'

de voorzieningen voor *cure* en *care*. Dit concept sluit vooral aan op het sterk toenemende aantal mensen met dementie in ons land. Tussen nu en 2030 zal het aantal dementerenden met meer dan veertig procent toenemen tot ruim driehonderdduizend. Dat zijn er zesduizend per jaar! De formule van de Senior Living Community beantwoordt aan de wens van oudere paren om bij dementie van één van hen samen te blijven wonen. Nu betekent dementie veelal een vroegtijdige scheiding: de één blijft zelfstandig wonen, de ander gaat, mits de wachtlijst dat toestaat, naar het verpleeghuis. Bovendien liggen de kosten van dit nieuwe woon- en zorgconcept aanzienlijk lager dan die van verblijf en zorg in het verpleeghuis. AM Health is in samenwerking met de regiokantoren van AM en zorgaanbieders op diverse locaties bezig met het opzetten van dergelijke community's, waaronder in Rotterdam (De Veranda), Den Haag (Leidschenveen) en Drachten.

Netwerkziekenhuis en Health Campus

Met een blik op de kaart met demografische ontwikkelingen constateert Herman Bezemer dat de mix van vergrijzing, bevolkingskrimp en het bekostigingsbeleid van de rijksoverheid een steeds grotere betekenis gaat hebben voor ziekenhuizen en andere zorginstellingen. Uit de omzet moeten alle kosten en risico's worden gedekt, inclusief die van het vastgoed.

Herman Bezemer

'In heel Nederland, met name in krimpregio's, zie je verouderde zorginfrastructuren ontstaan. Het voorzieningenniveau loopt terug.'

'Dit biedt de ziekenhuizen nieuwe kansen. Een efficiëntere benutting van de huisvesting levert al snel aanzienlijke kostenbesparing op. Daarnaast kunnen ze het vastgoed gaan inzetten als een strategisch instrument om een positief resultaat te behalen. Dit biedt mogelijkheden voor een nieuwe opzet van ziekenhuizen en meer gebiedsgerichte initiatieven met zorg en daaraan gerelateerde functies waarin publieke en private initiatieven samenkomen. Daar tegenover staat de bedreiging dat verkeerde beslissingen ten aanzien van nieuwbouw en renovatie een enorme impact op de financiële huishouding hebben.'

Verouderde zorginfrastructuur

AM Health is er in dit kader op gericht om de vastgoedexploitatie van bestaande en nieuw te bouwen ziekenhuizen aan te sluiten op de veranderende markt. Zo stelt zij visies op hoe de curatieve en de chronische zorg in een regio, en derhalve de samengang tussen een regionaal ziekenhuis en andere medische centra, het best kan worden vormgegeven. 'In heel Nederland, maar met name in krimpregio's, zie je verouderde zorginfrastructuren ontstaan. Het voorzieningenniveau loopt terug en de instellingen hebben moeite de kwaliteit te handhaven. Met ons concept van het Netwerkziekenhuis dragen we bij aan de verbetering van de efficiency en de kwaliteit

van het streekziekenhuis door herontwikkeling van dat ziekenhuis en het vinden van betere manieren van samenwerking met een topklinisch ziekenhuis en zorgverzekeraars. Op diverse plekken komen we daarmee stap voor stap verder,' zegt Herman Bezemer. Daarnaast focust hij zich met de commercieel vastgoedcollega's van AM Real Estate Development op het ontwikkelen van *healing and supporting environments*; het versterken van locaties rond ziekenhuizen met nieuwe bedrijvigheid en diensten. Met dit concept, AM Health Campus genaamd, wordt het ziekenhuis sterker gepositioneerd en krijgt de zorgaanbieder de mogelijkheid flexibeler om te gaan met groei en krimp. Hieraan wordt gewerkt in Amsterdam, Eindhoven en Gouda.

Lange adem

Zorgvastgoed is even kansrijk als weerbarstig, weet Herman Bezemer uit ervaring. Afgestudeerd aan de Erasmus Universiteit in bedrijfseconomie met als specialisatie gezondheidszorg werkte hij achtereenvolgens aan dezelfde universiteit en bij het Koninkrijk Landelijke Organisaties van Ziektenkostenverzekeraars (KLOZ) en Winterthur Verzekeringen, alvorens zich als directeur conceptontwikkeling van Altus Advies en Ontwikkeling te gaan toeleggen op de huisvesting voor ouderen met zorgbehoefte. Na een uitstapje naar de Hogeschool van Amsterdam als directeur nieuwbouw is hij terug in zijn habitat als directeur AM Health. 'Zorgvastgoed is per definitie een kwestie van lange adem. De toetredingsdrempel tot deze markt is hoog. Weinig ontwikkelaars hebben de kracht en het uithoudingsvermogen om het hele proces in deze sector van A tot Z te managen. Dat is een *unique selling point* van AM en BAM, dat met Vitaal-ZorgVast als onderdeel van BAM Utiliteitsbouw nog een troef in de zorgmarkt in handen heeft.' Tal van initiatieven zijn gezaaid, de oogst zal volgen. Herman Bezemer twijfelt er niet aan dat dit gaat gebeuren, ondanks de magere tijden in het 'reguliere' vastgoed. 'Nú is het moment voor nieuwe vormen van zorgvastgoed. Alle seinen staan op groen. Daarbij is de vastgoedcrisis een kans. Door dalende grondprijzen, meer realisme over de werkelijke waarde en potentie van bestaand vastgoed en een groeiende huurmarkt krijgt het realiseren van nieuwe vormen van zorgvastgoed een extra duwtje in de rug.'



Frits van Dongen
architect en rijksbouwmeester

Vragen over het
ambacht

De rijksbouwmeester begon ruim tweehonderd jaar geleden als de bouwende meester van koninklijke bouwprojecten, wat zich later verbreedde naar overheidsgebouwen. Nu is hij als architect de meester die ons leert kijken en het algemeen belang laat zien van ruimtelijke kwaliteit voor onze samenleving. Hij is de adviseur van het kabinet op de terreinen van architectuur, stedenbouw en ruimtelijk ontwerp. Daarnaast is hij voorzitter van het College van Rijksadviseurs waarvan ook de rijksadviseurs voor infrastructuur, landschap en cultureel erfgoed deel uitmaken.

Frits van Dongen

‘We moeten zelf stappen maken in onze attitude, in onze beleving van de werkelijkheid, in wat we concreet doen. Dat geeft ons dan vrijheid nieuwe dingen te willen, nieuwe creativiteit in wat we kunnen.’

dam. Via het ontwerpend zoeken en testen bevroeg hij zijn opdrachtgevers omdat zij op die plek een bijna onontwarbare knoop van functies hadden gepland, te weten: het combineren van een conservatorium met kantoren erboven, beide natuurlijk met mooi uitzicht op het water, het Oosterdok. Het conservatorium had als ambitie om een ‘spelend hart’ te krijgen, een plek van ontmoeting als tegenhanger voor het individueel muziek maken, als een oefening naar het later samen musi-

ceren in orkest of ensemble. En daarbij die twee scholen van jazz en klassiek letterlijk bij elkaar te brengen. Hij wist dat uiteindelijk te vertalen in een opzet met de kantoren ernaast en een conservatorium met een centraal hart en bovenin de studieruimten waarbij via een ruime doorlopende gang aan de gevel de student contact maakt met buiten en vice versa. In het hele gebouw zijn trappen en gangen van een aangename view voorzien; het rondlopen is een feest. Hij leek in dit ontwerpproces continu met zichzelf in gesprek, zijn omgeving tot een dialoog te verleiden, een taal te vinden om zijn opdrachtgever te zeggen welke keuzes voorlagen, hen deel te laten zijn van zijn intuïtie, te studeren op wat de smalle kavel aankon, en de kansen die hij zag niet los te laten. Via

‘Practice what you preach’

Tekst **Mariet Schoenmakers** Beeld **Corbino** en **Daria Scagliola/Stijn Brakkee**

Wat kan de rijksbouwmeester ons zeggen over de betekenis van architectuur in deze tijd? We zitten nu in een periode van grote economische transitie, waarin een nieuwe balans moet worden gevonden tussen partners, belangen en disciplines. We moeten de ontwerpogaven van morgen opnieuw formuleren. Ontwerpers kunnen een grote bijdrage leveren aan het oplossen van vraagstukken die een fysieke vorm vragen, zij kunnen op basis van research scenario’s en keuzes voorleggen met concrete oplossingen. En ontwerpers kunnen producten ontwikkelen en bedenken die een eigen economie teweegbrengen. Er is een structureel tekort aan middelen en tegelijk moeten we immens vernieuwen: er komt een nieuwe tijd die we afdwingen door nieuwe creativiteit. *Bottom-up* zijn er veel nieuwe initiatieven op lokaal niveau door bewoners en burens. Veel wordt nu als decentraal vraagstuk gezien, maar ons vestigingsmilieu als land moet zich internationaal kunnen meten in een digitaal steeds kleinere wereld. Hoe wordt deze nieuwe werkelijkheid een economische drager voor ons land en hoe kunnen daarin het Rijk en de rijks-

bouwmeester een bijdrage leveren aan een nieuw Nederland van de eenentwintigste eeuw?

We gaan hierover in gesprek met rijksbouwmeester Frits van Dongen, die daarbij put uit zijn ervaringen als architect.

Over Ontwerpen

Het is één van de mooiste ervaringen; een gebouw geboren te zien worden. Mee te mogen maken die vrijheidsdrang, dat puzzelen, dat zoeken naar de vorm, maat en schaal, het weten van de ruimte, de twijfel en de bevrijdende schets. Dat mooie gevecht met de elementen én met de omstanders heb ik Frits van Dongen rond de eeuwwisseling zien voeren bij het ontwerpen van het nieuwe Conservatorium in Amster-

De aanloop naar het nieuwe Conservatorium. Steeds maar weer praten over wat het gebouw teweeg moest brengen (het spelend hart!), hoe de voorgevel bemiddelde met de stad, zodat daarmee klaarheid kwam of de gevel nu open of dicht moest zijn, of de ruimte door moest lopen of niet, of er al iets over het materiaal te zeggen was, een continu uitstel net zolang tot het er ineens was.



Frits van Dongen

'We moeten dichterbij de bewoner zitten, vragen hoe hij wil wonen, hoe de verschillende ruimtes zich tot elkaar verhouden, en dat vraagt een andere woningbouw dan we de laatste tijd gewend waren geraakt.'

een intensief debat over de drie modellen om de twee gebouwtypen te combineren, met hippe namen als *sandwich*, *backpack* en *slice*, werd uiteindelijk *slice* gekozen, en gerealiseerd. Frits van Dongen vroeg als het ware bedenktijd aan zijn omgeving, elk gesprek was een welkome vertraging om het 'ontwerpendenken' ruimte te geven en de opdrachtgever de kans te geven langzaam zijn eerste idee van kantoren boven conservatorium los te laten. Zodat steeds het gebouw er nog niet echt was, alleen maar een verkenning wat het zou kunnen zijn, om zijn opdrachtgevers te overtuigen, steeds maar weer praten over wat het gebouw teweeg moest brengen (het spelend hart!), hoe de voorgevel bemiddelde met de stad, zodat daarmee klaarheid kwam of de gevel nu open of dicht moest zijn, of de ruimte door moest lopen of niet, of er al iets over het materiaal te zeggen was, een continu uitstel net zolang tot het er ineens was. Het gebouw lijkt hem mee te nemen, bijna ondanks hem is het toch helemaal van hem. De zaal 'Blue Note' is in zijn materialisering

en opbouw een stukje New York in Amsterdam, en compleet van hem, zoals hij er rondloopt, voel je de muziek. Ergens lijkt het vooral om een bepaald gevoel te gaan, met precisie zoeken naar wat een gebouw je teruggeeft, en niet iets dat hij zomaar even bepaalt, maar wat ontstaat door exact ruimtelijk onderzoek van het programma, alsof het er al was en dat hij nu vindt. Het is voor ons een opluchting als het conservatorium er zelfstandig mag staan, met een spelend hart dat zich doorzet tot het dak en er niks 'boven hoeft'. Die vrijheid zie je nu aan het Oosterdok. Frits van Dongen verbaast zich nuchter over zijn gebouw en tegelijk praat hij heel precies over die sensibiliteit van architectuur, van lampen tot geveldetails, als deel van een logisch geheel.

Het is iets van een dienstbaarheid die de ambachtsman kent, die houdt van zijn materiaal, ermee om wil gaan vooral, het steeds maar om zich heen wil hebben, en de relativiteit inziet van het resultaat, omdat het maken en het leven dat zich erin afspeelt belangrijker is. Dat herken ik als ik 's avonds na mijn bezoek aan het Conservatorium in het Concertgebouw zit, op de eerste rij zodat ik de musici heel goed kan zien. En snap waarom ze zo zitten, na al die spiegels die ik die middag op die school overal zag. Die jonge mensen van de middag zie ik daar spelen, die concentratie, dat plezier, samen en alleen. Daarom vraag ik aan deze vakman hoe die liefde voor 'het maken' ons verder kan brengen, voor een betere samenleving en met meer ruimtelijke kwaliteit; met deze verkenning van het ambacht.

Er is het ontwerpproces en er zijn ontwerpers. Ontwerpen vraagt vakmanschap: over het visuele, over zien en kijken, over textuur, voelen en weten, over creativiteit, vrijheid en beperkingen, over de vorm en het programma en over kiezen. Het ontwerpproces vraagt jongleren en communiceren: welke positie neem je in, hoe werk je samen en wie ben je als persoonlijkheid? Van ontwerpers wordt beide verwacht: vakmanschap en positionering. Daarover gaat ons gesprek.

Vakmanschap en positionering

Frits van Dongen combineert deze twee op wonderlijke wijze. Hij werd in Delft grotendeels opgeleid 'voor' de revolutie van 1968. Op het moment dat hij bijna de praktijk in zou gaan en in Delft de opstand uitbrak tegen de gevestigde elite waarbij het vak meer praten dan ontwerpen werd, ging hij 'terug' naar de gewone wereld. Hij werd basketballer, teamplayer, en dat is hij nog steeds. Op het moment dat het vak weer meer inhoudelijk werd, studeerde hij in 1980 toch af en ging vrij snel daarna, in 1985, bouwen met het appartementengebouw Natal in de Afrikaanderwijk in Rotterdam; die vroege ouderwetse kennis was blijkbaar toch wel heel handig. Een gebouw waarin betrokkenheid met de wijk en citaten uit de architectuurgeschiedenis samenkomen. Een leven als 'gewoon man' maakte dat hij heel natuurlijk over het ontwerpen kon praten, over het maken van iets. En kon relativeren waar het in het leven om gaat. Met twee soulmates, Pi de Bruijn en Carel Weeber, richtte hij in 1988 de Arch. Cie. op. Ieder op eigen sterkte en karakter, maar wel samen kennis delen. Vrij denken. Zijn woningen krijgen dan ook altijd iets royaals, mooie terrassen, dwars tegen de toen heersende tijdgeest



Het nieuwe Conservatorium had de ambitie twee scholen van jazz en klassiek letterlijk bij elkaar te brengen, met kantoorruimte *on top*. Van Dongen wist dat uiteindelijk te vertalen in een opzet met de kantoren ernaast en een conservatorium met een centraal hart en bovenin de studieruimten waarbij via een ruime doorlopende gang aan de gevel de student contact maakt met buiten en vice versa. In het hele gebouw zijn trappen en gangen van een aangename view voorzien; het rondlopen is een feest.

in die strakke korte balkons voorschreef. Het gebouw aan de Landtong in Rotterdam (begin jaren negentig) is zo'n joyeus gebouw. Van een warme kleur baksteen schrikt hij niet, hij was daarin een voorloper. Het materiaal mag je voelen, hij is niet modieus, maar een vakman van het bouwend ambacht. Zijn culturele gebouwen hebben altijd een overmaat die tot ontmoeten en feesten uitnodigt. Ze zijn nooit saai en hebben kleur, iets waar de meeste architecten bang voor zijn. Daarom maakt hij zoveel van die gebouwen: theater, bioscoop, feestzaal of conservatorium, high en low culture, met evenveel plezier. Het licht, ook gekleurd kunstlicht, speelt een belangrijke rol in die avondgebouwen, en ook aan de buitenkant, zoals bij de recente parkeergarage in Nieuwegein. In alle gevallen puzzelt hij tot het goed past, en daarmee is hij genereus naar zijn opdrachtgevers, dat doet hij samen. Het is ingenieurskunst om een omgeving te maken met *joie de vivre* waarin volop geleefd wordt. Wat kan hij ons leren over het vak en attitude van de vakman in deze tijd? Hij is een echte bouwer geworden, in een ogenschijnlijk zo ontspannen werkopvatting. Bovendien in een nauwe relatie met zijn opdrachtgevers, dat voel je, die wederzijdse inspiratie en respect. Hoe kan hij hiermee een voorbeeld zijn voor opdrachtgevers en architecten? Hoe kan hij zijn houding van de vakman uitdragen in zijn rol als rijksbouwmeester? Wat met liefde wordt gemaakt, wordt gekoesterd door de samenleving. Wat vraagt dit aan vakmanschap? Laten we beginnen met de gebouwen. Wat moet een gebouw doen? Wat vraagt dat van de architect en de opdrachtgever? Hoe kan een gebouw onze economie helpen? Hoe kunnen we onze instituties helpen te bouwen aan een betere omgeving?

De opleiding tot vakman

De woorden vakmanschap en ambacht brengen hem vol enthousiasme onmiddellijk naar zijn opvatting over de inhoud van het vak, hoe dat zich bij hem ontwikkelde, en hoe fundamenteel daarvoor het curriculum van de opleiding is. Eén van de eerste dingen die hij deed als rijksbouwmeester was een gesprek aangaan met de decaan van Bouwkunde, Karin Laglas, over het curriculum van de universiteit in Delft. Hij begon zelf in de jaren zestig tijdens de opleiding studieus met het ontwerpen van een eenvoudige vissershut en met voorzichtige vormstudies, pas in het tweede jaar mocht je bij hoogleraar Luning Prak wat meer experimenteren met vorm. Samen met Carel Weeber als decaan werd in de daaropvolgende jaren het curriculum steeds weer aangepast, aan een steeds rijkere tijd in ons land waarin ontwerpen vooral produceren werd. In de jaren tachtig kwam het besef dat een meer inhoudelijke benadering van het vak nodig was. Onder leiding van Carel Weeber kwam het initiatief voor een postdoctorale opleiding, het Durand-instituut. Genoemd naar Jean-Nicolas-Louis Durand, de Franse architect uit het begin van de negentiende eeuw, een belangrijke figuur uit

Bijna op een steenworp afstand van elkaar gebouwd: de woongebouwen Natal en de Landtong in Rotterdam. Natal is een gebouw waarin betrokkenheid met de wijk en citaten uit de architectuurgeschiedenis samenkomen. De Landtong is een joyeus gebouw. Van een warme kleur baksteen schrikt hij niet, Van Dongen was daarin een voorloper. Het materiaal mag je voelen, hij is niet modieus, maar een vakman van het bouwend ambacht.

Frits van Dongen

'Overmaat geeft de mogelijkheid voor meervoudig gebruik. Een theater gaat over ruimte, ruimte en ruimte. Ruimte waar je van alles kunt doen, dat is mijn definitie voor publieke gebouwen.'

het neoclassicisme die studeerde op het ontwerpen met eenvoudige modulaire elementen als voorloper van de moderne geïndustrialiseerde bouwdelen. Interessant als we zien hoe Carel Weeber dit zocht in zijn seriematige woningbouw, en hoe de nuchterheid ervan ook in de Cie. als bureau is te vinden. Rijksbouwmeester Dijkstra nam het initiatief van de postdocopleiding over en samen met het initiatief van de Amsterdamse School van onder anderen Maarten Kloos werd in 1990 het Berlage Instituut opgericht, een tweejarig *postgraduate laboratory of excellence*, voor een verdieping van het vak. De waarden van het kunnen 'lezen' van een plan of gebouw, het ruimtelijk ontleiden van de stad, het kunnen schrijven en het natekenen – vooral door Umberto Barbieri gepromoot, naar Venetiaans voorbeeld – waren de doelen van deze actie. Dat is nu nog net zo actueel volgens Frits van Dongen. De opleiding moet vakmannen en vakvrouwen voortbrengen, gebaseerd op grondige kennis van de inhoud, gekoppeld aan een veranderende maatschappij, waarin het

nu niet meer om productie gaat, maar om een veel holistischer taakopvatting, zoals hij het noemt. Hij citeert Vitruvius: Architectuur als moeder der Kunsten. Daarin verbindt de architect zich met de sociale thematiek, zoals het in de jaren zeventig en tachtig in de stadsvernieuwing niet over productie ging, maar over de kwaliteit van leven van en met mensen. Het curriculum geeft daarvoor de basis, geeft hem zijn ambacht. Dit is een universele waarde, en Van Dongen refereert eraan zoals we dat zien bij de universiteit van Venetië waar dat curriculum nog bijna dezelfde is al gedurende die decennia. Aan die continuïteit ontleent het vak zijn waarde, het verbreedt de basis van de opleiding, daarin zit kennis van eeuwen besloten.

Kennis en ratio

Vanuit dat vakmanschap komt er technische kennis binnen, in het collectief van de groep die als team aan een gebouw werkt, waar het niet om 'haantjes' gaat volgens Frits van Dongen, maar om het resultaat, het product. Juist in deze nieuwe tijd. Hij verwijst naar Richard Florida in zijn boek *The great reset*, die zegt: 'Wij zijn de crisis, we hebben hem gewild'.

Frits van Dongen: 'Dus wat doe je zelf? Wat mij trof in dat boek is dat Florida woont en werkt in een oud gebouw, en leeft zoals hij schrijft: *Practice what you preach*. We moeten zelf stappen maken in onze attitude, in onze beleving van de werkelijkheid, in wat we concreet doen. Dat geeft ons dan vrijheid nieuwe dingen te willen, nieuwe creativiteit in wat we kunnen. Als we die drang tot productie hebben laten varen, komt een besef hoe de nieuwe werkelijkheid van vandaag in elkaar zit. Dan zien we dat we nu andere regels nodig hebben, want de oude gingen nog uit van die oude wereld. Het hergebruik van gebouwen, één van de grote opgaven van deze tijd, vraagt andere regelgeving en nieuwe spelregels



Frits van Dongen

‘De bewoners zijn op afstand komen staan van de plek van stedelijke condensatie, ver weg van stedelijke voorzieningen. Dat is niet wat stadsbewoners willen, en steeds minder kunnen door een complexer privéleven van twee banen, kinderopvang, scholen en hobby’s.’

tussen partners. Elke eigen tijd heeft eigen verworvenheden, waarvan we kunnen leren, dus ook van die ‘Gouden Eeuw’ die nu achter ons ligt, de twintigste eeuw dus. We kunnen ook leren waar we zijn doorgeschoten of waar we het onbedoeld goed en duurzaam deden, zoals in de woningbouw.’ Hij doelt daarbij ook op Natal, zijn eerste gebouw. Daarbij werd heel rationeel gekeken naar de plattegrond, hoe een aantal gelijkwaardige ruimten te maken is waar op verschillende wijzen in gewoond kan worden, met voor alle kamers een gemiddelde, niet al te grote, maatvoering. We hebben nu meestal woningen met één hele grote woonkamer – als een teken van luxe in deze rijke tijd – en veel kleinere (onzichtbare) slaapkamers. ‘Dit maakt het moeilijker om in andere gezinssamenstellingen te wonen, waarin er meerdere domeinen zijn dan iedereen in die ene woonkamer,’ constateert hij. ‘Terwijl de manier van leven nu juist veel meer divers is, zijn de woningplattegronden eendimensionaal. Minder flexibel zijn deze woningen, dus eigenlijk minder duurzaam. We moeten dichter op die bewoner zitten, vragen hoe hij wil wonen, hoe de verschillende ruimtes zich tot elkaar verhouden, en dat vraagt een andere woningbouw dan we de laatste tijd gewend waren geraakt.’

De gebruiker

Bij publieke gebouwen is het contact met de opdrachtgever én de gebruiker fundamenteel, is één van de lessen van Frits van Dongen. Zo worden volgens hem wensen duidelijk en uit dat gesprek worden de achterliggende motieven helder. Bij zijn eerste theater, de Harmonie in Leeuwarden, vertelt hij, was er de wens voor een grote schuifpui bij de entree. Er bleek een heel grote foyer te moeten komen om zo ook autoshow te kunnen houden. Want een theater overleeft door zijn exploitatie en meervoudig gebruik. ‘Overmaat geeft daartoe de mogelijkheid. Een theater gaat over ruimte, ruimte en ruimte. Ruimte waar je van alles kunt doen, dat is mijn definitie voor publieke gebouwen. De foyer is een potentiële feestruimte. Dat weet je doordat je de gebruiker een rol geeft in het ontwerpproces en zo kunt ontleden wat dat voor het ontwerp betekent. Je verplaatst je in die gebruiker. Anders kun je geen uitgaansgebouw maken.’ Je puzzelt volgens hem net zo lang tot je dat ‘uitgaan’ er goed in hebt zitten. En ook bij eenvoudige, financieel strak omliggende programma’s zoals bioscopen, zoekt hij naar de mogelijke overmaat in het publieke deel, zoals de trappen in Pathé Arena. Dit gaat uit van respect voor de opdrachtgever én de gebruiker. Dat is mogelijk door intensieve studie van hoe het programma kan

worden geacommodeerd, in elkaar gezet. Door vakmanschap. Want die gebruiker zit niet echt aan tafel. Wel de opdrachtgever die hoopt met dit gebouw de mensen naar zijn uitgaansprogramma’s te lokken en hen een mooie avond te geven, zodat ze terugkomen en het gebouw in de gemeenschap wordt opgenomen. Door zijn ruime ervaring met culturele gebouwen heeft hij een sensitiviteit ontwikkeld voor het ‘gewone’. Zo vertelt hij dat de positie van de garderobe cruciaal is voor je manier van binnenkomen, je feestgevoel, en dat dit soepel moet verlopen. In de Philharmonie in Haarlem begrijp je nu waarom je dan naar beneden loopt en daarna prachtig de foyer in gaat met je mooie jurk. Met deze gewone heerlijke dingen van het leven wil hij nu als rijksbouwmeester de vakman en de gebruiker inspireren.

De stad

We komen uit een tijd waarin we de stad hebben laten wegvloeien naar de randgemeenten, is één van de statements van Frits van Dongen. Hij wil agenderen dat de stad weer meer stad kan worden en de stadse *way of life* zich kan uitbreiden. ‘Wat is er gebeurd? De bewoners zijn op afstand komen staan van de plek van stedelijke condensatie, ver weg van stedelijke voorzieningen,’ stelt hij. ‘Dat is niet wat stadsbewoners willen, en steeds minder kunnen door een complexer privéleven van twee banen, kinderopvang, scholen en hobby’s. Net zo min als bedrijven met hun kantoren, plekken om te werken, ver buiten de stad willen zitten, maar het liefst op de rand van het centrum. Dichtbij voorzieningen. Kan dat? Er zijn veel van zulke plekken in de stad waar gebouwd zou kunnen worden. Dat lijken snipperlocaties, maar het zijn kansrijke plekken voor een kleinschaliger aanpak. Je zou ze via een chirurgische inventarisatie kunnen opsporen en voor een gering bedrag op de markt kunnen brengen, waardoor nieuwe groepen worden aangetrokken die al dan niet in eigen beheer een plek ontwikkelen.’



‘We moeten ook de ruimtelijke component beschouwen van nieuwe verschijnselen zoals de stadslandbouw. We zien ‘how food changes our economy’. En er dus de vraag rijst hoe we dat een kans geven in de fysieke structuur van de stad.’

We kunnen zo herstellen waar in de jaren vijftig en zestig toch wel het failliet van de stedenbouw tot stand is gebracht. De creatie van het open blok samen met de functiescheiding heeft volgens hem elke stedelijkheid eruit gehaald. Slimme verdichting op hoofdroutes, ook met andere functies in de plint, kan de sociaal-maatschappelijke structuur verbeteren. Frits van Dongen verwijst naar het boek *Terug naar de stad* van Jos Gadet waarin hij analyseert hoe we deze ‘stadsuitleg’ weer aan het rollen krijgen en waar nu de stad stopt en dood valt. Dit zien we goed op plekken waar de vooroorlogse stad overgaat in de naoorlogse met zijn resolute scheiding van functies en gebruik. Gadet biedt met een minutieuze ruimtelijke analyse van sociaal-maatschappelijke fenomenen een

nieuwe manier van kijken. Hoe de stad gebruikt wordt, waar de collectiviteit zit, van café tot shop. Dit is een uitnodiging aan de vakgemeenschap net zo precies te zijn alvorens met een plan te beginnen. Het kan in deze tijd waarin de plannen niet meer vanzelf gaan een handvat zijn een nieuwe praktijk uit te vinden die veel dichters op het echte functioneren van de stad staat. Dat is een van de opgaven van deze tijd stelt hij, voor de politiek om daar leiding aan te geven, voor de vakman om ruimtelijke interventiestrategieën uit te vinden die over het leven in de concrete stad gaan. We refereren aan de werkwijze in Antwerpen onder leiding van burgemeester Patrick Janssens, die samen met stedenbouwkundigen het stadsproject initieert waar bevolking en vakman samen de stad maken. Waar de openbare ruimte samengaat met de bebouwingsvoorstellen, samen met de functie voor de stadsbewoner. Optimistisch en pragmatisch, via een communicatieve benadering. Veel meer vanuit een bijna ambachtelijke manier van samen kijken naar de stad,

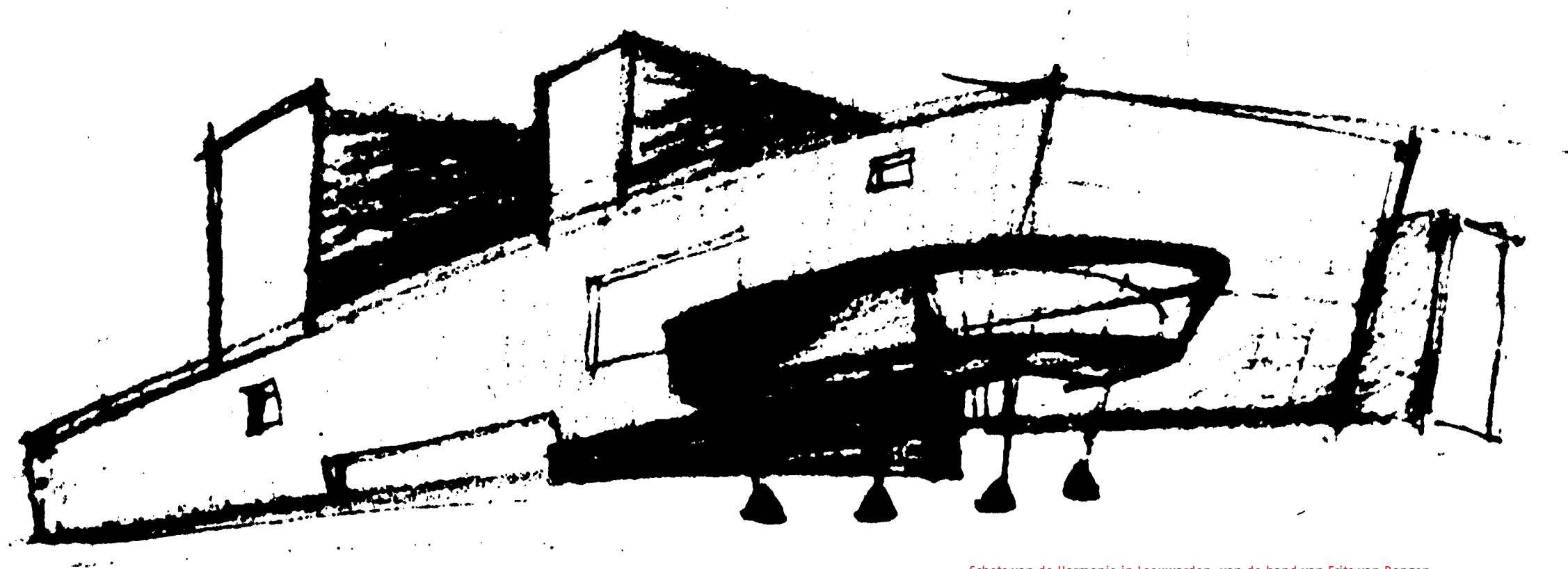
Van Dongen over de Harmonie in Leeuwarden: ‘Een theater gaat over ruimte, ruimte en ruimte. Ruimte waar je van alles kunt doen, dat is mijn definitie voor publieke gebouwen. De foyer is een potentiële feestruimte. Dat weet je doordat je de gebruiker een rol geeft in het ontwerpproces en zo kunt ontleden wat dat voor het ontwerp betekent. Je verplaatst je in die gebruiker. Anders kun je geen uitgaansgebouw maken.’

hoe de stad echt werkt vanuit de dagelijkse bewoner, zo verwacht hij, dan de verwachting dat een stel jonge honden ons met één idee zal redden. We moeten dan toegeven dat veel plannen nu niet (meer) kloppen, omdat ze niet gefundeerd zijn op een goede analyse van de stad, van de morfologie, de historie en het dagelijkse gebruik. Misschien komen we nu uit een tijd waar ook teveel een theoretisch kader over de stad werd gelegd zonder goed naar die stad zelf te kijken. Dan zien we, zegt hij ineens, dat in het plan voor de Spoorzone in Delft de blokken niet kloppen, de stegen een verkeerde richting hebben, terwijl er in het naastgelegen gebied initiatieven zijn die erdoorheen willen, naar de binnenstad, maar dat niet kunnen. Terwijl een plan dat juist moet accommoderen. We maken niet de stad, we zijn de stad, zou Janssens zeggen. We moeten puzzelen, heel rationeel analyseren hoe de stad werkt, juist ook vanuit de context en de overmaat in het publieke domein, net als in een theater waar de foyer de stad kan huisvesten, en zich opent naar de stad. En dan komen we weer bij dat vakmanschap, het ambacht, dat zich verbindt met de samenleving. De ontwerper die communiceert, die in staat is zijn kennis te delen.

De nieuwe tijd

In de tas van Frits van Dongen zit dan ook dat boek van Gadet wat voor hem nu een bijbel is, zoals hij zegt. Voor hem formuleert dit boek de opgave voor de steden, vanuit de dagelijkse werkelijkheid hoe mensen de stad maken en hoe de fysieke structuur daarvoor de condities geeft. Het staat vol aanstrepingen en het geeft een

begrippenkader voor de nieuwe tijd. ‘Urban fabric’ is de stad van de relatieve afstand, zegt Gadet, waar contacten in het stadsweefsel besloten liggen, *face to face* kunnen zijn, en niet in de weidsheid van de theoretische concepten uit de wederopbouw met hun open verkaveling en functiescheiding. Het zit vol ‘third places’, waar de stedelingen elkaar spontaan ontmoeten, een thuis terwijl je van huis bent, en waaromheen een nieuwe stedelijke economie ontstaat van nieuwe diensten en werk. De dichtheid van bewoning zorgt voor veel klanten. Daardoor is er leven op straat, een komen en gaan. Het is de herontdekking van de straat, het continue patroon van actieve straatwanden waar allerlei functies kunnen neerstrijken, een verzilvering van het gedachtegoed van Jane Jacobs’ *The Death and Life of Great American Cities* uit 1961, waarin zij de vloer aanveegde met de moderne cityplanning van de vooruitgang met monofunctionele en uiteengelegde garden-cities en al. Haar boek had even invloed in de jaren zestig en zeventig, in de tijd dat we kleinschaligheid en menselijke schaal omarmden voordat de snel toenemende welvaart ons geloof in de maakbare mens ervoor in de plaats stelde. Het is dan ook niet verwonderlijk dat juist dit boek van Gadet in de tas van onze rijksbouwmeester zit, want hierin vindt hij de



Schets van de Harmonie in Leeuwarden, van de hand van Frits van Dongen. Zijn culturele gebouwen hebben altijd een overmaat die tot ontmoeten en feesten uitnodigt. Ze zijn nooit saai en hebben kleur, iets waar de meeste architecten bang voor zijn. Daarom maakt hij zoveel van die gebouwen: theater, bioscoop, feestzaal of conservatorium, *high* en *low* culture, met even veel plezier.



Frits van Dongen

‘Als we die drang tot productie hebben laten varen, komt een besef hoe de nieuwe werkelijkheid van vandaag in elkaar zit. Dan zien we dat we nu andere regels nodig hebben, want de oude gingen nog uit van die oude wereld.’

nuchtere precisie van de vakman die hij zelf is en hoe hij is opgeleid in die jaren zestig. Namelijk door te studeren op ‘hoe iets werkt’. Daarin met open oog te kijken, het oog van de architect die iets máákt, zo kijkt hij nu naar stedenbouw. Niet als een theoretisch construct. En allerlei verschijnselen van nu ziet hij als signalen naar een nieuwe tijd. Dat we gaan naar een totaal andere economie, die de vakwereld van het bouwen grondig zal herzien. Frits van Dongen: ‘De ruilhandel die we nu zien, is zo’n signaal. We moeten ook de ruimtelijke component beschouwen van nieuwe verschijnselen zoals de stadslandbouw. We zien *‘how food changes our economy’*. En er dus de vraag rijst hoe we dat een kans geven in de fysieke structuur van de stad. We moeten zo die stad voluit bestuderen in al haar uitingen. De stad is haar intellectueel culturele kapitaal. En dan gaat het om mensen. Dat vraagt van de architect dat hij als vakman kijkt en weet hoe iets in elkaar zit. Het ontwerp is méér dan een idee, een architect is niet alleen een *‘createur d’automobile’*.

Frits van Dongen

Ir. F.J.C.M. (Frits) van Dongen rondde in 1980 zijn studie Bouwkunde aan de Technische Universiteit Delft af. Daarna werkte hij samen met Kas Oosterhuis aan een aantal spraakmakende experimentele ontwerpstudies en publicaties. Voor zijn eerste opdracht, woongebouw Natal in Rotterdam, richtte hij in 1985 zijn eigen bureau op, Van Dongen Architecten in Delft. In 1988 richtte hij met Carel Weeber, Pi de Bruijn en Jan Dirk Peereboom Voller de Architecten Cie. op, waaraan hij sindsdien als partner verbonden is. Complexen als De Landtong op de Kop van Zuid in het havengebied van Rotterdam en het iconische woongebouw The Whale in het havengebied van Amsterdam zijn exemplarisch voor zijn oeuvre van woongebouwen. Verder omvat zijn werk onder meer het hoofdkantoor van Cap Gemini in Utrecht en de *mixed use*-ontwikkeling Spazio in Zoetermeer. Als stedenbouwkundige en supervisor was Frits van Dongen betrokken bij de ontwikkeling van IJburg en Het Funen in Amsterdam, de stadsreparatie Hart van Zuid in Hengelo, een stedelijke uitbreiding van Bolzano in Italië, woningbouw in het Gangnam-district van Seoul (Zuid-Korea) en het A101 Urban Block in Moskou (Rusland). De diversiteit en hoge kwaliteit van dit werk, samen met zijn ontwerpen voor de Harmonie Leeuwarden, de megabioscoop Pathé ArenA en Heineken Music Hall in Amsterdam en het herbestemmingsproject Philharmonie Haarlem, leverde hem de BNA Kubus 2006 op. Frits van Dongen was als gastprofessor verbonden aan de Universitat Internacional de Catalunya, Barcelona. Hij geeft regelmatig lezingen aan architectuuropleidingen in binnen- en buitenland. Sinds 1 augustus 2011 is hij rijksbouwmeester.

Nu, zegt hij, gaat het ook om de beheersing van het vakmatig ambacht, eigenlijk om simpele architectuur. Het gaat om mensen. En dan is de cirkel rond: zijn klassieke opleiding als architect verwees naar die eeuwigheidswaarde van het ambacht. Dat is hij altijd trouw gebleven. Hij heeft zich eerder tot de mensen waarmee hij werkte weten te verhouden, dan in het debat te theoretiseren. Zijn werk spreekt uit hoe het wordt omarmd door de gebruikers. Daarin zien we de architect die dienstbaar is naar opdrachtgever en gebruiker. Vanuit de woningbouwopgave heeft hij een enorme vaardigheid ontwikkeld heel slim te zijn in de opbouw van de plattegrond, hoe iets in elkaar steekt, hoe het gebruikt wordt. Deze slimheid heeft hem in zijn culturele gebouwen een attitude gegeven de pragmatische oplossingen te sublimeren tot architectuur van de overmaat. Waarbij het backstage, vindt hij, net zo goed moet zijn als in de zaal of foyer. Zijn werk zien we als een gestold gedachtegoed, dat spreekt voor zich. Het is de ‘ingenieursbenadering’, de term die Diederik Samsom onlangs gebruikte over zijn aanpak als actievoerder en die hij als oplossingsgericht kenschetst. Frits van Dongen vraagt van de vakgemeenschap zich nu met het bouwen zelf tot de samenleving te richten, zich daarmee te verbinden met het dagelijks leven, met het gewone. Dat Amsterdamse bijbeltje te lezen van Gadet. En ons internationaal te meten, voegt hij toe. ‘We leven in een *Global World*, we moeten als *native speaker* kunnen communiceren, echt contact maken. Dat geeft ons relativering en tegelijk de ernst waarmee we de opgaven tegemoet moeten treden en waarmee we uit ons Hollandse referentiekader moeten en kunnen stappen.’ Er zijn vele wegen, wil hij zeggen. We moeten ons vak vernieuwen, dat staat voor hem buiten kijf. *Practice what you preach*, lijkt zijn adagium.

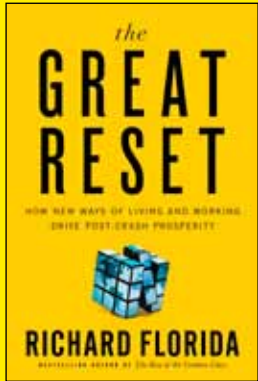
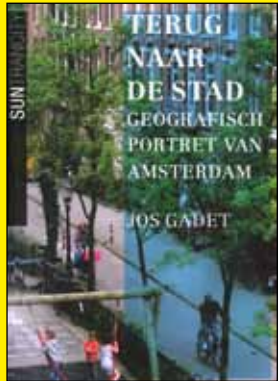
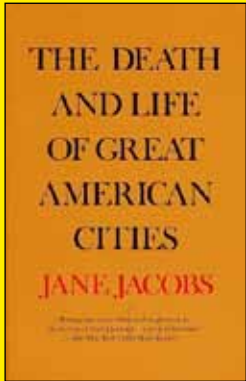
Om verder te lezen

Profession Architect

Samengesteld door de Rotterdamse architectuurhistorici van Crimson Wouter Vanstiphout en Cassandra Wilkins, persfotograaf Marcel Molle en grafisch ontwerper Simon Davies. Het is het resultaat van hun speurtocht naar het beroep van architect, met als proeftuin het Amsterdamse bureau de Architecten Cie.
Uitgave 010, 2002

Ruimte in ontwikkeling

Juryrapport van de Gouden Piramide 2011, gewonnen door het project Het Funen. Tevens drie bijdragen van gastauteurs. Anne Luijten schrijft over de nieuwe verhoudingen in de gebiedsontwikkeling, Marlies Brinkhuijsen is van oordeel dat het bij recreatiegebieden nog te vaak gaat om de hoeveelheid groen en het duo Eric Frijters en Olv Klijn voert een pleidooi voor ontwerpend onderzoek als antwoord op de huidige situatie van ‘permanente instabiliteit’.
Uitgave 010, 2011



The Death and Life of Great American Cities

Klassieker die nauwelijks toelichting behoeft. Gepubliceerd in 1961 en derhalve in 2011 royaal herdacht. Centraal in dit boek staat een andere manier van kijken naar de stad, niet zozeer vanuit de modellen van de stedenbouw, maar juist vanuit de alledaagse observatie. Jacobs trok zelf ten strijde tegen de plannen, onder meer in haar eigen stad New York, om grootschalige verkeerswegen dwars door woonbuurten te leggen. Zelf wist ze in 1962 de aanleg van de Lower Manhattan Expressway tegen te houden, een plan uit de koker van de machtige stadsstedenbouwer Robert Moses. De eerste vertaling in het Nederlands verscheen overigens pas in 2009 (SUN/Trancity).
Uitgave Vintage Books, 1992

Terug naar de stad

À la Jane Jacobs beschrijft stadsgeograaf Jos Gadet in *Terug naar de stad* de ontwikkeling van verschillende Amsterdamse buurten. De Nieuwmarkt, de ArenA Boulevard, de Sloterplas en vele andere wijken passeren de revue. Het zijn geen toeristische hotspots, maar plekken waar het alledaagse leven zich afspeelt. Persoonlijke anekdotes en sociologische, economische en stedenbouwkundige analyses wisselen elkaar af. In elk hoofdstuk staat een wijk, buurt of straat centraal: Julianapark, Van Speijkstraat, Kalfjeslaan, Molenpad – tien

in totaal. Ze zijn exemplarisch voor vele plekken in Nederlandse en buitenlandse steden, van Almere tot Berlijn. Interessant is dat het boek op allerlei plekken tot heftige discussie leidt, onder meer op Twitter (Zie #dls12 en #terug naar de stad).
Uitgave SUN, 2011

The Great Reset

In zijn laatste boek betoogt Richard Florida dat ieder tijdperk wordt gekenmerkt door een bepaalde *spatial fix*. Een dergelijke configuratie van stad, infrastructuur en transport is per definitie tijdelijk en raakt

daardoor regelmatig in crisis. Zo’n moment is nu aangebroken. Dat betekent niet dat we bij de pakken neer moeten zitten: de huidige crisis biedt de kans voor terug naar af en helemaal opnieuw beginnen. In de komende decennia zullen we volgens Florida een versnelling zien van de overgang van postindustriële naar creatieve/kennisswerker-economie. Innovaties zullen de wereld duurzamer maken en infrastructuur zal een cruciaal element zijn in de ‘reconfiguratie’ van de meest ontwikkelde delen van de wereld.
Uitgave Harper, 2010

Ook interessant

Designing for Culture

Boek dat vijf gerealiseerde projecten beschrijft: De Harmonie in Leeuwarden, de Pathé-bioscoop en de Heineken Music Hall in Amsterdam-Zuidoost, de Philharmonie in Haarlem, het Conservatorium van Amsterdam en poppodium Tagrijn in Hilversum. Daarnaast worden vijf prijsvraagontwerpen gedocumenteerd: het Limburgs Museum in Venlo, het Parktheater in Hoorn, het Cultuurplein in Hoofddorp, de Konzertsaal in Bochum en het Filmhuis in Luik. Voorts bevat het boek een essay over Van Dongens werk door Fred Feddes en Allard Jolles. *Uitgave 010, 2006*

Philharmonie, Muziekgebouw van Haarlem

De architectuur van het gebouw, de omstreden situatie, de akoestiek van de Kleine en Grote Zaal en het ontwerp van Karel Martens voor de glasgevel zijn onderwer-

pen die in verschillende hoofdstukken aan bod komen. De teksten zijn van Hilde de Haan, Karel Martens en projectarchitect Udo Garritzmann. Daarnaast bevat het boek zes interviews van Birgit Kooijman met mensen die betrokken waren bij de totstandkoming van de nieuwe Philharmonie.
Uitgave Architect, 2006

Architecture for the Ear

Architectuurjournalist Hilde de Haan beschrijft de architectonische hoogstandjes van het nieuwe gebouw en schetst een portret van het Conservatorium van Amsterdam als een goed geoutilleerd onderwijsinstituut, uitnodigende ontmoetingsplek en broeiest van muzikale mogelijkheden. Een prominente plaats in het boek nemen de foto's van Daria Scagliola en Stijn Brakkee in; foto's die het conservatoriumleven in al zijn facetten tonen.
Uitgave Architectura & Natura Press, 2008



Het DNA van de plek²

Huiskamer van de intense stad

Kraanbolwerk Zwolle

Tekst Bart Hogenbosch Beeld Mark van den Brink en AM

Het Kraanbolwerk is een veelbesproken plek in Zwolle. Omringd door de stadsgracht en onderdeel van de oude vaarroutes tussen de Hanzesteden voelt het voor betrokkenen van de gemeente en AM als een eer aan de transformatie van het schiereiland in de binnenstad te mogen werken. De sloop van de oude bedrijfsgebouwen is eind 2011 gestart. Al eerder begon de dialoog met de stad over hoe de voormalige handelskades kunnen voldoen aan de wensen voor een hoogwaardig woongebied. De opgave is nu helder: Kraanbolwerk wordt onderdeel van de intense stad, die levendigheid en tegelijkertijd rust biedt.

Middenin de Zwolse binnenstad ligt een woonbuurtje dat exact aangeeft hoe levendigheid en rust gestalte kunnen krijgen in een plan met een hoge dichtheid, zoals voor Kraanbolwerk de bedoeling is. Het jarenzeventigplan Onder de Bogen

van architect Aldo van Eyck – ‘Maak van elk huis een kleine stad en van elke stad een groot huis’ – gaat naadloos op in de stedelijke structuur van de historische binnenstad. De voordeuren liggen direct aan de stoep, waardoor de straat het collectieve domein is. De achterzijden van de woningen liggen aan een weldadige en intieme binnentuin; overdag toegankelijk voor bewoners en bezoekers en als het gaat schemeren afgesloten met hekken zodat zwervers en junks er wegblijven.

Gevoelswaarde en stedelijkheid
De levendigheid en rust van Onder de Bogen mogen dan als voorbeeld dienen, daarmee houdt elke vergelijking verder op. De historie en de ligging van Kraanbolwerk verlangen een stedenbouwkundig ontwerp dat recht doet aan het industriële en handelsverleden van het gebied. Na de ontmanteling van de militaire functies van het bolwerk werd het gebied in de zeventiende eeuw door de ligging aan het Zwarte Water al snel getransformeerd in een werk- en woongebied. Industriële

gebouwen, koopmanswoningen en factoorspanen vormden sindsdien het gezicht van de kade. Met de handhaving van de historische gevel van De Volharding aan de Friesewal en de fraaie monumentale woningen aan het begin van het schiereiland, blijft een deel van dat voor de Zwollenaren zo vertrouwde beeld gehandhaafd. Omdat Kraanbolwerk door haar prominente ligging bezoekers aan de stad bijna letterlijk een hand geeft, is het van belang dat de nieuwe gebouwen iconisch zijn; een moderne interpretatie van het industriële verleden. Uitbundig, maar niet te druk. ‘Doe het gewone buitengewoon,’ zoals Henk Snel, stedenbouwkundige van de gemeente het formuleert.

Het toekomstige silhouet van Kraanbolwerk en de architectuur moeten zich voegen in de stad; alsof het er altijd al heeft gestaan. Gevoelswaarde en stedelijkheid staan centraal. De transformatie kent een hoge mate van complexiteit door de cultuurhistorie, de bodemverontreiniging, de omvang en de financiële haalbaarheid. De gemeente Zwolle, de provincie Overijssel en het Rijk investeren in totaal tien miljoen euro in het plan. Zonder deze subsidies zou de transformatie niet haalbaar zijn. Voorwaar-



de was wel dat gemeente en AM uiterlijk 31 december 2011 een overeenkomst zouden sluiten en voor die datum ook waren gestart met de uitvoering.

Waar voor je geld

De toekomstige onderscheidende kwaliteiten van wonen op Kraanbolwerk zijn water, uitzicht, architectuur en differentiatie. Het bijbehorende woonmilieu grijpt terug op de no-nonsense mentaliteit uit het handelsverleden. Wonen op Kraanbolwerk moet comfortabel zijn tegen een goed passende prijs – ‘waar voor je geld’ – van uit de filosofie van de daar ooit heersende handelsgeest. Marktonderzoek van AM geeft aan dat sociaaldemografisch gezien een- en tweepersoonshuishoudens in de leeftijdscategorie tussen de vijftig en vijfenzeftig jaar de hoofddoelgroep vormen. Daarnaast zal het gedifferentieerde aanbod ook stedelijk georiënteerde gezinnen en tweepersoonshuishoudens onder de vijftig jaar aantrekken. Om goed

in te kunnen spelen op het wensenpakket van deze doelgroepen geeft AM hen de gelegenheid mee te denken over de ontwikkeling van het Kraanbolwerk. Begin 2012 vond hiervoor de eerste bijeenkomst plaats, waar ruim veertig belangstellenden aan deelnamen. Mede op basis van de dialoog met deze groep

mensen kan AM in de planontwikkeling rekening houden met de wensen van de toekomstige bewoners. Het klantenpanel blijft betrokken gedurende de gehele ontwerpfasen. Heel Zwolle omarmt het plan Kraanbolwerk, zo blijkt uit de reacties. Vanaf het moment waarop AM Concepts, het *inhouse*-ontwerpbureau van AM, samen

met de gemeente startte met het stedenbouwkundig ontwerp, is op verschillende schaalniveaus de dialoog met de stad gezocht. Het resultaat is een plan dat een aaneenschakeling vormt van betekenisvolle ruimten, gemaakt met betekenisvolle gebouwen; vergelijkbaar met de indeling van een woning in kamers.

Henk Snel, senior stedenbouwkundige gemeente Zwolle

‘Het is tijd onze dromen waar te maken’

Met de tweede plaats in 2012 en een vaste positie in het afgelopen decennium in de top tien van gemeenten met de sterkste economie, kan Zwolle bogen op stabiele groeiscenario's. Henk Snel, stedenbouwkundige van de gemeente Zwolle, beaamt dat het Zwolle economisch voor de wind gaat: 'Zwolle heeft een belangrijke bovenregionale functie en we blijven dan ook volop investeren in de verbetering van

de totale stad. De historische binnenstad heeft daarbij natuurlijk onze bijzondere aandacht. Voor de ontwikkeling van Kraanbolwerk hechten we veel waarde aan de mening van de Zwollenaren. We steken samen met AM veel energie in de dialoog met belanghebbenden. De klankbordgroep, die inmiddels is opgeheven, bestond uit 25 vertegenwoordigers uit alle geledingen van de stad. Alle

meningen die tijdens de bijeenkomsten werden ingebracht, hebben we vastgelegd in een matrix, in beelden en schetsen. Natuurlijk kunnen we niet iedereen tevreden stemmen, maar het stedenbouwkundige plan dat we nu in handen hebben, is het resultaat van een zeer zorgvuldige procedure en het hoge ambitieniveau dat we met AM voor ogen hebben. Zwolle is een echte Hanzestad. Die geschiedenis koesteren we en inspireert ons in het maken van keuzes voor de architectuur. Steden als Hamburg en Kopenhagen dienen als voorbeeld, maar we zijn met de klankbordgroep en raadsleden ook projecten gaan bekijken in

Arnhem, Nijmegen en Doesburg. Voor mij staat voorop dat het ontwerp van de gebouwen op Kraanbolwerk alleen op die plek mogelijk moet zijn. Deze plek verdient iconische gebouwen. De architectuur moet een moderne interpretatie zijn van het rijke verleden van de handelskade. Ik ervaar het als een grote eer aan de ontwikkeling van Kraanbolwerk te mogen werken. We komen in een cruciale fase nu we met de architecten starten met de ontwerpen van de eerste gebouwen. In de aanloop hiernaartoe hebben alle partijen over hun eigen schaduw heen moeten springen. Nu is het tijd onze dromen waar te maken.'

Het perspectief

In overleg met het kwaliteitsteam van de gemeente en met hulp van de Vrienden van het Kraanbolwerk heeft AM twee architectenbureaus geselecteerd voor de eerste fase van de ontwikkeling: KENK Architecten en BDG Architecten. Deze eerste fase betreft het meest westelijk gelegen deel van het Kraanbolwerk. Kraanbolwerk wordt in drie fasen ontwikkeld. Om de ontwikkeling mogelijk te maken is voorjaar van 2012 de bestemmingsplanprocedure gestart. De sloop is in volle gang, aansluitend wordt gestart met de bodemsanering, die in twee fasen plaats zal vinden. De planning is begin 2013 te starten met de verkoop van de eerste woningen.

Facts & figures

- Programma**
- 106 appartementen
 - 48 grondgebonden woningen
 - parkeergarage

Stedenbouwkundig ontwerp gemeente Zwolle in samenwerking met AM Concepts
Architecten eerste fase KENK Architecten, BDG Architecten

www.woneninkraanbolwerk.nl



'Niet achterover leunen, zelf meedoen'

Martin Verwoert (AM Real Estate Development)

over oude en nieuwe ambachten

Hij behoort tot de generatie die meerdere economische cycli heeft

meegemaakt, met alle ups en downs die daar bijhoren. Voor Martin Verwoert

is een crisis geen reden om bij de pakken neer te gaan zitten. Hij kiest voor

de weg vooruit: waar dienen zich nieuwe kansen aan en hoe kun je daar als

onderneming het beste op inspelen? Soms vraagt dat om nieuwe vaardigheden,

maar er zijn ook competenties die van alle tijden zijn. *Inspiring Space* spreekt

met de directievoorzitter van AM Real Estate Development over de lange

lijnen in het vak projectontwikkeling.

Tekst Kees de Graaf Beeld Speer Fotografie

Het gesprek met Martin Verwoert vindt plaats in het opvallende kantoorgebouw van AM RED en IPMMC op Utrecht Papendorp, toch al een gebied dat niet over bijzondere architectonische scheppingen te klagen heeft. UN Studio maakte de brug over het Amsterdam-Rijnkanaal, Ibelings Van Tilburg Architecten het kantoor van Mercedes Benz Nederland, Meyer en Van Schooten ontwierpen 'het glazen duo' voor Mercedes Benz Services (waar inmiddels Stork en collega-ontwikkelaar Synchron zijn gehuisvest). Het markante witbetonnen volume aan de Ptolemaeuslaan misstaat hier niet; een eigen ontwikkeling van AM RED/IPMMC, bijgestaan door Claus en Kaan Architecten. De grote ramen vormen de verbinding van binnen en buiten en ook in het interieur is transparantie het leidmotief. Geen hokjes maar door- en overzichten, openheid

alom. Het zou zomaar ook het leidmotief in de carrière van Martin Verwoert kunnen zijn. Als er iemand niet in een hokje geplaatst wil c.q. kan worden, dan is hij het wel. We schuiven aan in zijn corner office, waar hij druk bladert in *Inspiring Space* 5: 'Hier, dit interview met Rob van Wingerden vind ik inspirerend.

Iemand die zoekt naar nieuwe wegen, met een sterke eigen drive. Ik ben ondernemer, ik herken dat. Ik lees het ook terug in het gesprek met Ronald Rietveld; een landschapsarchitect die zich druk maakt om het grote aantal leegstaande gebouwen in Nederland. Hij blijft daar echter niet over somberen, maar probeert er wat aan te doen. Niet achterover leunen, maar zelf meedoen. Doorzettingsvermogen, visie, maar ook jezelf niet onder laten sneeuwen: daar moet je de balans in vinden.'

U bent in uw carrière er zelf ook niet vies van geweest om aan te pakken en nieuwe wegen in te slaan.

'Dat klopt. Ik ben altijd bezig met de toekomst: waar liggen kansen en uitdagingen. Dat zit in mijn aard, in mijn karakter. Het zit ook heel erg in ondernemen. Ik zoek het gesprek over de toekomst bewust op. Bewust heb ik altijd raden van advies en commissarissen om me heen verzameld met wie ik kon sparren. Mensen van uiteenlopende disciplines, die met respect voor elkaar de discussie aangaan. Waar ik mijn visie tegen aan kon hangen en daarop reageerden – kritisch als dat moest. Zo heb ik vanaf het begin van mijn carrière geopereerd, toen ik in de jaren tachtig startte met mijn eigen onderneming. Ik had bij een aantal ontwikkelaars en beleggers gewerkt en dacht: dit kunstje

Martin Verwoert

'Op dit moment zie ik wel weer lichtpuntjes, er gaan weer markten ontstaan. Maar de crisis gaat nog wel een paar jaar duren. De hele wereld is aan het veranderen.'

kan ik ook. Ik wilde iets voor mezelf en het liefst in de ondernemende hoek. Geen leraar of accountant dus. Niet zo vreemd wellicht, met een familie aan vader- en moederskant waarin zich een aantal ondernemers bevond, waaronder een wegenbouwer. Daarom de keuze voor HTS weg- en waterbouw; dat vak had altijd een zweem van verre landen over zich. Vrijheid, je niet laten opsluiten.'

Wat was de reden om in 1980 een bureau voor projectmanagement te beginnen? Nu is dat een gerespecteerd vak, dertig jaar geleden was dat wellicht anders.
'Ik begon met IPM – de letters staan voor Integraal Projekt Management – omdat ik een gat in de markt zag ontstaan, in de opdrachtgevende sfeer. Ziekenhuizen, onderwijsgebouwen: het waren opgaven waarbij leken in de bouw een complex proces tot een goed einde moesten brengen. Oftewel bestuurders die in de praktijk van alledag met hele andere dingen bezig waren en nu ineens als opdrachtgever aan de bak moesten. Ik nam me voor hen te gaan helpen en bij te staan richting de ontwikkelende en bouwende partijen waarmee ze te maken kregen. Dat ging vanaf het begin erg goed. Zo goed dat ik midden jaren tachtig een ingenieursbureau, Starke in Rijswijk, overnam. Wij waren met zeven mensen en hadden teveel werk, zij zaten met zestig man, met nogal wat leegloop. Dat was dus een bijzondere overname; aanvankelijk leek het erop dat ik mensen moest ontslaan, maar door de steeds groeiende opdrachtenportefeuille konden we iedereen binnenboord houden.'

Heeft u die groei in de jaren erna door kunnen zetten?
'Eind jaren tachtig fuseerden we met Ingenieursbureau Diekstra en ontstond Starke Diekstra. Een bureau dat alle disciplines aan boord had; projectmanagement, directievoering, toezicht, kostencalculatie. We zaten snel op meer dan tweehonderd medewerkers, het snelst groeiende adviesbureau in onze branche. We hadden alles in huis en konden opdrachtgevers complete aanbiedingen doen. Tot het moment dat

Frans Diekstra dacht het allemaal alleen te kunnen doen. Mijn medevenoot Bas Menheere en ik hebben ons uit laten kopen. Daar zit je dan: en wat nu? Al snel kwamen er weer vragen op me af uit de markt, maar daar zat wel een kanttekening bij: "Jullie leveren een mooi product, maar willen geen risico lopen bij projecten." Dat zette me aan het denken. En net als begin jaren tachtig ontwikkelden we een nieuwe formule: het gedelegeerd opdrachtgeverschap. Dat was een formule waarbij wij de huurder aanbrachten, de grond van gemeenten konden krijgen en vervolgens ook een belegger konden interesseren. IPMMC ontstond: mijn oude naamgeving samengevoegd met Menheere Consulting. (lacht) Hoewel ik ook wel eens heb gehoord dat mensen dachten dat het stond voor *I Pay My Maserati Cash*. Ik rijd overigens geen Maserati.'

Laat me raden: dat was het begin van een nieuwe bloeitijd?
'Ook Jan Regterschot (ex-Twynstra Gudde, red.) kwam aan boord en we zijn snel gaan groeien, hoewel we aanvankelijk hadden gezegd dat we klein wilden blijven en alleen maar leuke en interessante dingen wilden doen. Maar de formule sloeg geweldig aan. En nee zeggen is niet mijn beste kwaliteit. Uiteindelijk hebben we in 2007 ons bedrijf verkocht aan AM en zijn we inmiddels AM Real Estate Development geworden. 75 ambitieuze mensen die zich bezighouden met commercieel-vastgoedontwikkeling, conceptontwikkeling en interimmanagement. (lacht) Het leek me wel interessant: het gat vullen dat Multi Vastgoed achterliet.'

En vanaf dat moment bent u volop in de crisis beland.
'Ik kreeg in 2006 al de kriebels, waar sommigen tot in 2008 nog hosanna bleven roepen – en vervolgens heel diep zijn gevallen. Hier betaalde zich het voordeel uit van een brede oriëntatie. Ik ben onder meer commissaris bij een grote transportonderneming en daar werd in 2007 al zichtbaar dat het minder goed ging. En inmiddels gaat het ook in onze eigen wereld niet goed. Er zit geen beweging meer in. En het kon ook niet

meer goed gaan. Projecten die tot over de honderd procent gefinancierd werden, beleggers die het geld naar binnen smeten: het gaf geen goed gevoel. *In the blind* werden er projecten gekocht, teveel amateurisme en speculatie. Dat moest een keer tot stilstand komen en dat is ook gebeurd.'

AM RED werkt centraal vanuit Utrecht; hoe houdt u voeling met wat er in het land allemaal gebeurt?
'We werken intensief samen met de AM-regiokantoren. Daar zit enorm veel kennis over wat er in de markt gebeurt en waar kansen liggen. En daarnaast doen we veel samen met de BAM-vestigingen. De integratie verloopt erg goed, voorwaarts én achterwaarts. Het is plezierig, zeker in deze tijd, om een sterk bedrijf als BAM achter je te hebben. Daar zit zoveel knowhow, ik heb dat nooit geweten. Het stelt ons in staat om in de markt geïntegreerde oplossingen aan te bieden – van de conceptontwikkeling tot en met de realisatie en het beheer. De klant zegt simpelweg: ik wil huren, regel de rest. Daar moeten wij op inspelen. De klant echt ontzorgen, onder meer door de exploitatielasten op termijn zo laag mogelijk te houden. Een totaalgarantie afgeven.'

Is dat ook een model – 'alles onder één paraplu' – wat op de lange termijn de meeste overlevingskansen biedt?
'Waar gaat de toekomst heen, dat is lastig te zeggen. Ik zie in de markt ook wel allerlei specialismen ontstaan. Het belangrijkste op dit moment is het bedrijf goed door deze moeilijke tijd heen te loodsen. Je hebt toch de verantwoordelijkheid voor tientallen mensen en hun gezinnen: ik wil dat zij een goede toekomst hebben. Op dit moment zie ik wel weer lichtpuntjes, er gaan weer markten ontstaan. Maar de crisis gaat nog wel een paar jaar duren. De hele wereld is aan het veranderen. We moeten vernieuwend en creatief bezig gaan. Ik las onlangs een mooie uitspraak: "Creativiteit is het pad verlaten zonder de weg kwijt te raken." Ik kan me daar helemaal in vinden. We gaan van de hui-

Martin Verwoert

'Al die gebouwen die we na de Tweede Wereldoorlog hebben neergezet en energetisch zo lek zijn als een mandje: daar moeten we mee aan de slag. We moeten dat structureel aanpakken.'

Martin Verwoert

'Terugkijkend naar het verleden zie ik de oplossing om dit land weer uit het dal te krijgen: we moeten echte ondernemers naar voren schuiven. Zij kunnen de economie aan de gang krijgen.'

dige weg af en bedenken nieuwe strategieën. Daarbij is leren van het verleden van groot belang. Terugkijkend naar het verleden zie ik de oplossing om dit land weer uit het dal te krijgen: we moeten echte ondernemers naar voren schuiven. Zij kunnen de economie aan de gang krijgen. Steve Jobs van Apple is daarin een voorbeeld voor mij; hij begon weer opnieuw en wist zijn bedrijf op te bouwen – de economie inclusief.'

Wat levert die analyse van het verleden nog meer voor *lessons learned* op?
'Een belangrijke oorzaak achter de huidige schuldenproblematiek is dat we oude principes hebben verloochend. Banken hebben bijvoorbeeld hun terugbetalingsprincipes overboord gezet. Als je maar kon herfinancieren, dan was er niets aan de hand. Consumenten die tot 130 procent hypothecair konden financieren en niet hoefden af te lossen; de bomen groeiden tot in de hemel. Niemand stond erbij stil dat het ook wel eens anders kon worden. Nu dreigt

er mondiaal een tekort aan geld! Daardoor slaat het nu door naar de andere kant. Er moet in bankenland beweging ontstaan. Banken die forse extra risicoposlagen verlangen, dat maakt het werken voor ons als ontwikkelaar niet gemakkelijker. En dat terwijl we zelf ook al risico's lopen, door het aankopen van gronden van gemeenten bijvoorbeeld om daar vastgoedontwikkelingen op te realiseren. Het leidt tot een stapeling van risico's. We zullen daar een nieuwe, betere balans in moeten vinden. Dat geldt overigens ook voor de manier waarop we met deze aarde omgaan. De schade die we aan het ecologisch systeem toebrengen is gigantisch, onze footprint is veel te groot.'

Duurzaamheid in brede zin moet dus het leidend beginsel worden. Wie moet daarin het voortouw nemen?
'We zijn hierin teveel achter de overheid aan gelopen. De overheid zou het gaan regelen, maar dat is niet gebeurd. We moeten het als ondernemers zelf veel meer oppakken. De urgentie is groot. Ik lees in de krant ar-

tikelen over dat de pensioenen met een paar procent omlaag gaan en denk dan: is dat nou echt belangrijk? Straks worden schoon water en energie zo duur dat we het niet meer kunnen betalen. Laten we dus eerst naar die basisbehoeften kijken. We hebben maar één aarde en daar moeten we zuinig op zijn. Wat dat betreft ben ik erg enthousiast over de lijn die Rob van Wingerden met Gebieden Energie Neutraal heeft uitgezet. Niet alleen bij nieuwe gebieden, maar ook in de bestaande stad. Al die gebouwen die we na de Tweede Wereldoorlog hebben neergezet en energetisch zo lek zijn als een mandje: daar moeten we mee aan de slag. We moeten dat structureel aanpakken. Samen met eigenaren en beleggers gaan kijken hoe we bijvoorbeeld met al die leegstaande kantoren omgaan. De leegstand is nu 7,5 miljoen vierkante meter, dat gaat nog verder oplopen. Dat is zo'n enorme omvang, we reddan dat niet alleen door er woningen en studentenhuysvesting in te realiseren. Dat is één van de markten die ik voor de komende jaren zie ontstaan.'

Met die enorme leegstand in het achterhoofd, is er dan nog wel behoefte aan nieuwbouw?
'Ik denk het wel, maar niet op de manier waarop dat de afgelopen decennia is gebeurd. (wijst naar buiten) Toen dit gebied destijds door de gemeente werd ontwikkeld heb ik er al op aangedrongen: maak het veel meer gemengd. Bij de Zuidas wordt dat nu bijvoorbeeld wel zo ingezet; wonen, werken en verblijven worden gemixt. Daarmee bouw je ook aan een sociale samenleving en menselijke verbondenheid. Het vergt alleen wel het loslaten van de bekende kaders, ook in financieel-economisch opzicht. De oude verdienmodellen moeten worden vervangen door modellen waarin de *created-shared-value* centraal staat. De waarde die partijen gezamenlijk creëren in een gebied. Terugkomend op de nieuwbouwvraag: soms is het toch noodzakelijk om een nieuw gebouw te realiseren. Bijvoorbeeld wanneer een bedrijf met het nieuwe werken aan de slag wil gaan en dat niet in een bestaand gebouw van de grond krijgt. Dat kan een legitieme reden zijn om toch naar nieuwbouw om te kijken. Helemaal wanneer aan die gebouwen een BREAAAM *very good*-label gehangen kan worden: dat zijn gebouwen die veel beter met energie omgaan dan bestaande gebouwen. Uiteindelijk is dat ook de drive waarmee ik iedere dag bezig ben: iets positiefs nalaten op deze aarde voor mijn kinderen en kleinkinderen. Ze moeten weten dat je geleefd hebt.'

Martin Verwoert over het kantoor van AM Real Estate Development (winnaar van de Betonprijs 2011)



'Ik vind het een monumentaal gebouw. Licht en luchtig, een echte *Inspiring Space*. Ik wil het liefst in de natuur werken: die verbinding met buiten is hier overal aanwezig. We hebben het gebouw zelf ontwikkeld en met BAM gebouwd. Het straalt de ambitie uit die we hebben met deze onderneming: mens en aarde optillen.'



Geïnspireerd door wat was, wat is en wat komt, maakt AM krachten vrij om gebieden en gebouwen te bedenken en te ontwikkelen die tot de verbeelding spreken. Newport Nesselande in Rotterdam ademt de levendige sfeer van een badplaats en combineert op een bijzondere manier wonen, werken en winkelen. Inspiratiebron voor het ontwerp zijn boulevards in steden als Barcelona, Kopenhagen en Miami. Newport Nesselande is winnaar van de Neprom-prijs voor locatieontwikkeling 2011 en won tevens de Neprom-publieksprijs. Check www.am.nl voor meer projecten met verbeeldingskracht.

AM

Inspiring Space



Column

BART KUIL

Internet: het einde van retail – of het begin?

Al eeuwenlang voorspellen onheilsprofeten de ondergang van de wereld. 21 december 2012 is het weer zover, als we de aankondigingen in de media mogen geloven. Dat u het even weet. Bijna iedereen haalt zijn schouders op bij dit soort berichten en gaat over tot de orde van de dag. Want die zieners hebben nog nooit gelijk gekregen.

Nu zijn er ook profeten die de ondergang van retail voorspellen. Dat is nieuw. De redenatie is als volgt. Vooral onder invloed van internet en e-commerce zal grootschalige leegstand ontstaan in onze winkelgebieden. Percentages van dertig procent of meer worden genoemd. De winkelfunctie zal gaan verhuizen naar grote koopdozen aan de rand van de stad en de binnensteden zullen ingrijpend veranderen. Daar vind je straks alleen nog maar boetiekjes, zoals in De Negen Straatjes van Amsterdam.

Ik hoop dat ook nu iedereen reageert zoals altijd: schouderophalend. Want ook dit onheil zal ons gelukkig bespaard blijven. Sterker nog, ik zie internet en e-commerce als een ongelooflijke kans voor de retailsector. Waarom? Daar heb ik een aantal goede argumenten voor. Anders dan bijvoorbeeld Frankrijk en België heeft Nederland altijd haar binnensteden gekoesterd. En hoewel er soms tekenen zijn dat meubelboulevards verkleuren naar reguliere detailhandel, wordt de ambitie voor een versterking van de binnensteden eerder groter dan kleiner. In België en Frankrijk is men inmiddels ook weer zo ver. Belangrijker nog zijn de effecten van internet. Dat is geen losstaand fenomeen. Internet is een extra kanaal, naast de reguliere detailhandel. Beiden beconcurreren elkaar niet, maar versterken elkaar juist. *'Cross channeling'* wordt dat ook wel genoemd: je oriënteert je in de winkel en koopt via internet. Of je kijkt en vergelijkt via internet en gaat goed voorbereid winkelen. In de praktijk gebeurt dat steeds meer. En met behulp van *social media* zijn ondernemers in staat hun aanbod exact toe te snijden op de vraag van hun klanten.

Een paar voorbeelden. Een retailer in Rotterdam die twittert dat de nieuwste collectie spijkerbroeken van een exclusief merk binnen is gekomen. Hij krijgt direct de vraag vanuit Groningen (!) om twee paar nog even vast te houden – zodat de klant de volgende dag langs kan komen. Online bestelde artikelen van Hennes&Mauritz kun je in elk filiaal terugbrengen. Wat blijkt: klanten besteden in de winkels vervolgens meer aan nieuwe spullen dan ze aan oude terugbrengen. Webshops zijn steeds meer onderdeel van reguliere winkels (Bol.com, DE) en reguliere winkels (Hema, Blokker) hebben inmiddels efficiënte webshops. Kortom: het is bij internet en retail niet 'of-of', maar 'en-en'.

Is er dan helemaal niets aan de hand in de retail? Natuurlijk wel. Onder invloed van de economische crisis staan de bestedingen onder druk. En uiteraard lekt een deel van de koopkracht, die anders via reguliere winkels wordt besteed, weg via internet. Maar ondanks de enorme groei van internetverkoop is de verwachting dat de totale internetomzet uiteindelijk hooguit vijftien procent van de totale detailhandelsomzet zal bedragen. Dat is omvangrijk, maar voor ondernemers die een goede internetstrategie hebben, blijft nog altijd 85 procent regulier te besteden over. Daarnaast profiteren zij van de wederzijdse versterking tussen internet en het traditionele winkelen.

Mijn conclusie: internet staat zowel aan het begin als aan het einde van retail. Partijen die niet actief inspelen op deze wezenlijke vernieuwing, organiseren hun eigen onheil. Wie wel slim en strategisch gebruik weet te maken van de kansen van *cross channel-retail*, is de winnaar van morgen.

BART KUIL IS DIRECTIELID VAN AM REAL ESTATE DEVELOPMENT EN VOORZITTER VAN DE NEDERLANDSE RAAD VAN WINKELCENTRA (NRW)

archi dio c



Mortiere

Combinatie van wonen
en shoppen op Zeeuwse wijze
De verrassende zuidoostkant
van Middelburg

Mortiere vormt een combinatie van wonen, winkelen en amusement. De winkelboulevard met zijn woonwinkels ligt enigszins afgezonderd van het woonpark, waarin een golfbaan, een Van der Valk-hotel in de nieuwe moderne formule en het Zeeuws Evenementen Podium een plek hebben gekregen. Daartussen ligt aan de hoofdontsluiting naar de stad een netjes en logisch aangelegde bedrijvenstrip – met onder meer Carglass en Kwikfit. Door de identieke keramische gevelbeplating is hier een zekere rust in de vormgeving ontstaan, waardoor de willekeur, die gebruikelijk is bij dit soort gebieden met bedrijvigheid, is uitgebleven.



De combinatie van winkelen en wonen is in onze binnensteden een heel gebruikelijke, daar kijkt niemand meer van op. Maar wat gebeurt er wanneer je grootschalig winkelen – een perifere detailhandelsvestiging (PDV) – mixt met wonen, aan de rand van een provinciehoofdstad? In Middelburg is het resultaat te zien: Mortiere brengt verschillende werelden heel dicht bij elkaar. *Inspiring Space*-recensent Jaap Huisman toog naar het zuidwesten van Nederland, om in de zuidoosthoek van Middelburg de balans op te maken. Conclusie: het kan naast elkaar bestaan. En de binnenstad van Middelburg lijdt er niet onder. Integendeel.

Tekst Jaap Huisman Beeld Camcopter en Theo Baart

De Middelburgse vestiging van Mediamarkt is typisch een geval van *you ain't seen nothing yet*: zoiets heb je nog nooit gezien. De formule en rood-zwarte huisstijl mogen dan overal in West-Europa hetzelfde zijn, deze vierkante hal overtreft met zijn rationele en heldere lay-out de stoutste verwachtingen. Het heeft naar verluidt de oppervlakte van een voetbalveld. Onafzienbare rijen elektronica, witgoed en computers en dat

onder een dak van damwandplaten dat steunt op minimale staanders. Daardoor wordt het blikveld niet gestoord en kun je vrijuit tot achter in de zaak kijken. Begrijpelijk dat Middelburg, wat zeg ik heel Zuidwest-Nederland en een deel van Vlaanderen, inmiddels de weg heeft gevonden naar dit digiwalhalla. Mediamarkt maakt deel uit van de Mortiere Boulevard, de perifere detailhandelsvoorziening (PDV) aan

de oostkant van Middelburg. Mortiere is een zeldzame combinatie van wonen, winkelen en bedrijvigheid – allemaal delen van een groter geheel die stedenbouwkundig gescheiden van elkaar zijn gehouden.

In en om huis

Eigenlijk valt de compacte winkelboulevard met zijn omvang van 45 duizend vierkante meter niet eens op. Zo is bij de hoogte en massa rekening gehouden met het vlakke Zeeuwse landschap. Uitsteeksels ontbreken, eenvoudige volumes in een groene kleur vormen de rand van de polder. De expeditie is zorgvuldig weggeborgen achter de winkels. Centraal strekt zich een omvangrijk parkeerterrein uit, dat wordt begrensd door een U-vormig winkelcentrum. Het zijn merendeel keuken- en beddenzaken en woon- en sportwinkels die zich onder en achter de luifels van de Boulevard bevinden. 'In en om huis' is hun verbindende formule.

De winkels beschikken deels over twee lagen. Het niveauverschil hebben de detailhandelaren in de zaak





'Vergeleken met het bescheiden Zeeland is Mortiere een stap vooruit – in de richting van een meer wereldse uitstraling. Dat verklaart wellicht waarom de Duitsers en Vlamingen de weg hebben weten te vinden naar deze plek op Walcheren.'

Zeeuwen. Nu de provincie dankzij de Westerschelde-tunnel en de N57 beter is ontsloten, neemt dat gedrag alleen maar toe.

Kanaal als lifeline

Niet alleen demografisch, maar ook geografisch loopt Middelburg tegen zijn grenzen aan. Daarom werd eind jaren negentig de hulp ingeroepen van stedenbouwkundige Riek Bakker. Zij adviseerde in 1999 in haar 'kwaliteitsatlas' het Kanaal door Walcheren niet langer te beschouwen als een scheiding met voortdurend geopende bruggen, maar als een *lifeline*. Daarbij zou het station van Middelburg moeten gaan fungeren als motor en entree naar de stad. De kanaalzone kon de schakel worden tussen het oude en nieuwe Middelburg, tussen west en oost. Het stadskantoor streek er neer, ernaast kwam het waterschapskantoor en aan de westkant het markante gebouw van Rijkswaterstaat. Bovendien werd onlangs een nieuwe rondweg plus aquaduct aangelegd die een meer directe aansluiting geeft op de A58 en N57 en bovendien de tunnel

rechtstreeks verbindt met de dammen. Daardoor is de noordkant van Middelburg beter ontsloten: ineens ligt de stad op een kruispunt van snelwegen. Middelburg is nog in een ander opzicht atypisch voor een Nederlandse stad. Hoe klein ook, in de zomermaanden kan Zeeland in bevolkingsomvang verdriedubbigen door het toerisme. De toerist komt natuurlijk af op de door Bløf zo mooi bezongen Zeeuwse kust, maar ook op de ruimte, de rust en rijkdom aan landschappen – tot in Vlaanderen aan toe. De monumentale binnenstad levert hierin haar bijdrage en ook Mortiere Boulevard draagt haar steentje bij, als één van de aantrekkelijke winkelcentra. De boule-

vard compenseert de beperkingen van een compacte binnenstad, waar parkeerareaal en laden en lossen nu eenmaal ontbreken.

Soepele aansluiting

Hoewel in 1999 al de beslissing is genomen om de oostkant van Middelburg tot ontwikkeling te brengen, heeft de opening van de Westerscheldetunnel in 2003 onmiskenbaar bijgedragen tot het succes van Mortiere. Vlamingen weten de weg te vinden naar Walcheren, geholpen door de soepele aansluiting op de A58 tussen Walcheren en Zuid-Beveland. Maar dat niet alleen: ze worden aangetrokken door de werkgelegen-



zelf opgelost met trappen naar eigen keuze. Mochten ze willen uitbreiden of inkrimpen, dan kunnen de tussenwanden eenvoudig verplaatst worden. Het metalen frame is flexibel. Door deze constructie kon Mortiere Boulevard in iets meer dan een half jaar worden opgezet. Het complex groeide geleidelijk. De eerste bouwmarkten openden in 2005 hun winkel, de laatste gaat dit jaar open. Ben Hoek van Studio Acht in Rotterdam was verantwoordelijk voor het ontwerp van de woonboulevard.

Verder rijden

In feite is de komst van een PDV naar Middelburg *an sich* al zeer opmerkelijk. De bevolkingsomvang van Zeeland evenaart het inwonertal van Rotterdam-Zuid. Middelburg zelf kent veertigduizend inwoners, een aantal dat al jaren stabiel is. Grootchalige bedrijvigheid of industrie ontbreken in de stad, de provincie, gemeente en Rijkswaterstaat zijn de grootste werkgevers. Wel werd enkele jaren geleden de vestiging van de Roosevelt Academy met zijn masteropleidingen

verwelkomd. Dit versterkte het stedelijke profiel; 560 studenten verblijven in de binnenstad. Buiten Middelburg verschaft het Sloegebied veel werkgelegenheid. Verder moet bij een stedenbouwkundige en commerciële investering zoals Mortiere rekening worden gehouden met een typische Zeeuwse manier van doen wat winkelen betreft. Ingegeven door de eilandstructuur is men hier gewend voor boodschappen verder te rijden dan iemand in de Randstad. Elk eiland, elke stad heeft een specifiek voorzieningenniveau voor de





heid op de Zeeuwse eilanden. De tunnel, zoveel is duidelijk na bijna tien jaar, heeft de toegankelijkheid van de Zeeuwse eilanden vergroot, zoals de Deltawerken dat eerder hebben bewerkstelligd. Mortiere vormt zoals gezegd een combinatie van wonen, werken en amusement. De winkelboulevard met zijn woonwinkels ligt enigszins afgezonderd van het woonpark, waarin een golfbaan, een Van der Valk-hotel in de nieuwe moderne formule en het Zeeuws Evenementen Podium een plek hebben gekregen. Daartussen ligt aan de hoofdontsluiting naar de stad

‘Het stedenbouwkundig patroon is gebaseerd op gekromde straten waar op de hoek altijd een gezichtsbepalende woning prijkt. Die doet meer dan eens denken aan een traditioneel station uit het begin van de twintigste eeuw.’

een netjes en logisch aangelegde bedrijvenstrip – met onder meer Carglass en Kwikfit. Door de identieke keramische gevelbeplating is hier een zekere rust in de vormgeving ontstaan, waardoor de willekeur, die gebruikelijk is bij dit soort terreinen, is uitgebleven. *Living apart together*, maar wel in een heldere hoofdstructuur met een eigen thematiek, dat lijkt het motto van deze nieuwe loot aan de plattegrond van Middelburg. Waar je ook staat, overal torent als vanzelfsprekend de Lange Jan in de verte, als verbindend element voor het oude en nieuwe Middelburg.

divers, zeker in het afzetgebied Walcheren. Er moest een tandje worden bijgezet. Mortiere, met straatnamen uit de blues- en jazzwereld, kan nu getypeerd worden als een royaal opgezette wijk voor de upper middle class met vrijstaande huizen en twee- of drie-onder-een-kappers en een zorgvuldige inrichting van de openbare ruimte, groen en erfafscheidingen. Nog steeds overheerst een luxueuze indruk, terwijl de woningen met een prijskaartje van vijf ton in de Randstad gemakkelijk het dubbele zouden opbrengen.

Heldere scheiding

Er ligt een weiland braak tussen de woonwijk en het bedrijventerrein, in afwachting van verdere invulling. Het is de wond die is geslagen door de financiële crisis. Nu wordt het begrensd door een oprijweg naar het Van der Valk-hotel-nieuwe stijl en de dominante felgele wand van het ZEP. Hierin hebben een ROC, fastfoodrestaurants en Miniatuur Walcheren onderdak gevonden. Miniatuur Walcheren moest zijn terrein

Tandje bijzetten

Grondleggers van Mortiere zijn AM, de gemeente Middelburg en Heijmans, dat in een vroege fase het stokje overnam van IBC. Ook al moest de crisis in de bouw nog uitbreken, de aanloopfase verliep voorzichtig. De woonwijk had het beeld van een luxueuze villawijk met vrijstaande huizen in het groen, bedoeld voor de welgestelden in de regio. De marktsituatie bleek meer





aan de rand van de binnenstad verlaten ten behoeve van de nieuwe schouwburg. De toerist, die bij slecht weer een doel zoekt, vindt binnen handbereik *leisure* en afleiding.

In feite is Mortiere te beschouwen als een caleidoscoop van verschillende ontwerpstrategieën. Logistiek is er een heldere scheiding aangebracht tussen het funshoppen (de boulevard) en het runshoppen: met je gebroken ruit even naar Carglass. Het entertainment in het ZEP of in het Van der Valk-hotel (hier eenvoudig aangeduid met Valk) staan daar weer los van. Verder

is er een golfbaan aangelegd die een groene buffer vormt tussen de snelweg en de woonwijk. Vergeleken met het bescheiden Zeeland is Mortiere een stap vooruit – in de richting van een meer wereldse uitstraling. Dat verklaart wellicht waarom de Duitsers en Vlamingen de weg hebben weten te vinden naar Walcheren.

Zeeuwse details

Het woonpark Mortiere presenteert, hoewel nog niet af, zijn ambities. Traditionele architectuur, maar gelukkig geen letterlijke kopieën van de jaren dertig,

voert de boventoon, in een patroon van straten en de ligging van woningen. De royale herenhuizen zijn ontworpen door Molenaar & Van Winden, Scala en Inbo. Het stedenbouwkundig patroon is gebaseerd op gekromde straten waar op de hoek altijd een gezichtsbepalende woning prijkt. Die doet meer dan eens denken aan een traditioneel station uit het begin van de twintigste eeuw.

De Zeeuwse bouwcultuur is hier niet vergeten, integendeel. Terugkerend element zijn de oranje-rode panendaken en de schuurtjes naast of achter de woning,



met zwart geteerd hout zoals dat voorkomt in de boerenschuren op Walcheren of Schouwen-Duiveland. Om de eenheid in de verscheidenheid te garanderen keren identieke huizen in het plan terug, alleen nooit naast elkaar. Daardoor zul je een saaie straat met eenvormige woningbouw vergeefs tegenkomen in Mortiere. Steensoort, detaillering en gevelopbouw vormen de rode draad, subtiel verspreid over het woonpark. Het beeldkwaliteitplan van bureau Wissing legde de basis onder die eenheid van kleur, textuur en uitstraling. AM en zijn partners hebben zich niet beperkt tot de woningen – de openbare ruimte is de verbindende schakel. Een wigvormig park slingert tussen de woningen door, scheidt en verbindt. Zo ook de vaarten en sloten, waarvan de beschoeiing is uitgevoerd met

basaltstenen. Dat is de referentie naar de Zeeuwse dijken. Fors, veilig en stevig. Heggen en lage muurtjes bakenen de privéterreinen af, zodat de bewoners zich niet hebben uitgeleefd in Gamma-schuttingen.

Grote afnemers

Het succes van Mortiere, zowel wat het wonen als het winkelen betreft, is dat er rekening is gehouden met de wensen van het publiek. Een Zeeuw wil ‘veel

voor weinig’, zo vat vastgoedontwikkelaar van de wijk Frank van den Dries samen. De aanvankelijke ambities lijken misschien teruggeschroefd, maar de overtuiging is gebleven. Er staan nu betaalbare en verantwoord uitgevoerde woningen met voldoende overmaat. Dat voorkomt in de toekomst een wildgroei aan dakkapellen en erkers. Bij de opzet van de Mortiere Boulevard is geput uit de ervaringen die AM opdeed bij soortgelijke PDV's, zoals Ekkersrijt in Eindhoven

**‘Er staan nu betaalbare en verantwoord
uitgevoerde woningen met voldoende overmaat.
Dat voorkomt in de toekomst een wildgroei aan
dakkapellen en erkers.’**



en de Veranda in Rotterdam. De sleutel tot het succes ligt in het aantrekken van grote afnemers – Media-markt en Karwei bijvoorbeeld – die andere meetrekken. Daarvoor moet je een zekere branchevervaging voor lief nemen, zegt ontwikkelingsmanager Peter van Griensven, waarmee hij bedoelt dat het tuincentrum op zeker moment ook een computer verkoopt en de elektronicazaak tuinverlichting. Het is een gegeven van deze tijd. De winkeliers shoppen ook bij elkaar. Resteert de niet onbelangrijke vraag of Mortiere de doodsteek heeft betekend voor de middenstand in de

‘Om de eenheid in de verscheidenheid te garanderen keren identieke huizen in het plan terug, alleen nooit naast elkaar. Daardoor zul je een saaie straat met eenvormige woningbouw vergeefs tegenkomen.’

Middelburgse binnenstad? Van Griensven: ‘Er is druk overleg geweest met de gemeente over de totstandkoming van deze PDV. Een Mediamarkt had logistiek gezien niet gepast in de binnenstad. Bovendien is de inhoud van een PDV wettelijk omschreven. Tot dusver blijkt er geen sprake van een verdringing. Integen-

deel, er is ook een publiek voor kleinschalige winkels. Beide kunnen naast elkaar bestaan.’ Dat er een shuttleverbinding met de Middelburgse binnenstad is aangelegd, helpt daar alleen maar aan mee. Riek Bakker had een voorzienende blik in 1999: er is leven mogelijk aan de oostkant van het kanaal, bij de A58.

De stedenbouw van Mortiere Eerst Riek Bakker (BVR), daarna Wissing

Stedenbouw als ambacht heeft bij Mortiere een dubbele lading gekregen. Als eerste aan zet: Riek Bakker, eind vorige eeuw – toen zij nog bij BVR Adviseurs aan het roer stond (inmiddels heeft Hilde Blank hier de dagelijkse leiding). BVR stelde eind vorige eeuw de Kwaliteitsatlas Middelburg 2030 samen. Om tot de visie te komen is op zijn BVR’s van meerdere kanten aangevlogen. Enerzijds is een integrale analyse gemaakt van stad en ommeland op alle mogelijke aspecten die met de stad en het stedelijk leven te maken hebben. Anderzijds is een groot aantal gesprekken gevoerd met bedrijven, maatschappelijke instellingen, burgers, raadsfracties, provinciale en landelijke overheden, lokale deskundigen, jongeren en ambtelijke deskundigen. Diverse overlegstructuren werden gehanteerd, van bilateraal overleg, klankbordgroepen tot meerdaagse stadsconferenties. Voor de discussie zijn drie scenario’s voor Middelburg ontwikkeld en getoetst op alle consequenties voor de sectoren wonen, werken, voorzieningen, toerisme/recreatie en cultuur, verkeer en vervoer, sociale structuur en natuur en landschap. Uiteindelijk is gekozen voor een groei-perspectief onder het motto: Middelburg, een ondernemende stad met hart voor traditie. Aansluitend zijn enkele masterplannen opgesteld, waaronder één voor Mortiere.

Nadat een consortium van partijen was gevormd voor de ontwikkeling van Mortiere, kreeg bureau Wissing de opdracht het stedenbouwkundig plan uit te werken. Het was een taak waarvan het bureau zich eerder met succes kweet. Zo was het bureau in 1993 betrokken bij de wijk Dierdonk in Helmond, de eerste wijk in Nederland die in structuur en beeld teruggreep op de tuindorpen uit de jaren dertig, een tendens die daarna een hoge vlucht heeft genomen. In 2007 won het bureau een prijsvraag voor een nieuwe locatie in Veldhoven, waarbij de opgave van 2.700 woningen is verdeeld over vier ‘Kempische dorpen’. In 2009 won het bureau samen met West 8 de Rietveldprijs met het ontwerp voor het Utrechtse kantorenpark Papendorp. [KdG]



Het DNA van de plek ³

Hoogwaardig verlengstuk van bestaand kernwinkelgebied

Nieuwe Haagse Passage Den Haag

Tekst Annemieke van der Most Beeld Mark van den Brink en AM

De Nieuwe Haagse Passage wordt het sluitstuk van de grootschalige vernieuwingsoperatie rond de Grote Marktstraat, van oudsher een belangrijke verkeersroute waarlangs alle grootschalige warenhuizen zich hebben gevestigd. Door de forse schaal van de gebouwen en de verkeersdrukke heeft deze straat echter aan aantrekkelijkheid ingeboet. Inmiddels zijn het Rabbijn Maarsenplein en Spuimarkt (winnaar NRW jaarprijs 2009) herontwikkeld en is onder de Grote Marktstraat de tramtunnel gerealiseerd. Hierdoor kan het openbaar vervoer ondergronds worden afgewikkeld en is ook de parkeerfunctie onder het straatniveau uitgebreid. De komende jaren zal de openbare ruimte opnieuw worden ingericht en zullen de Grote Markt en haar naaste omgeving zich ontwikkelen tot een winkelboulevard van internationale allure.

Den Haag is veel meer dan alleen die mooie stad achter de duinen. Jaarlijks trekt de Hofstad bijna 32 miljoen bezoekers en volgens de gemeente kunnen dat er nog veel meer worden. Bij recent onderzoek scoort Den Haag ten aanzien van het

cultuurhistorisch erfgoed en musea als de beste van achttien grote Nederlandse steden. De bezoekers van Den Haag zien winkelen in combinatie hiermee zelfs als de meest passende activiteit. Het winkelaanbod wordt dan ook met een dikke voldoende beloond. De stad is de afgelopen tien jaar niet voor niets twee keer genomineerd voor de titel ‘Beste Binnenstad’.

Gezamenlijke passie
De gemeente Den Haag en Ontwikkelingsmaatschappij Spuimarkt (OMS), een samenwerkingsverband van AM Real Estate

Development, Multi Vastgoed en ING Real Estate Development, waren al eerder verantwoordelijk voor de realisatie van diverse grote projecten in het centrum. Zoals de aanleg van de tramtunnel, de realisatie van het Rabbijn Maarsenplein en het Spuimarktgebouw. De gezamenlijke ontwikkeling van de Nieuwe Haagse Passage omvat een nieuwe overdekte winkelstraat die de bestaande passage doortrekt tot aan de Grote Marktstraat. De nieuwe passage, met A1-winkels over drie bouwlagen, verbindt het winkelcircuit van kleinere specialisi-

sche winkels in de Spuistraat met de warenhuizen aan de Grote Marktstraat en Suite Novotel, het eerste hotel in Nederland van deze nieuwe formule. Met de Nieuwe Haagse Passage komt de grootschalige vernieuwing van het gebied rond de Grote Marktstraat tot voltooiing.

Aantrekkelijke ligging
Elk deelproject van deze vernieuwingsoperatie past naadloos in het stedenbouwkundig plan en versterkt het geheel. Zo is in dit centrumgebied een mooie mix ontstaan van grote internationale retailers en kleine

winkels in onderscheidende architectuur, met een toegankelijke openbare ruimte, een sterk verbeterde looproute en een uitstekende bereikbaarheid voor auto's, openbaar vervoer, fietsers en wandelaars. Aan de aantrekkelijkheid als winkelstad is Den Haag veel gelegen. Duidelijk is dat je vandaag de dag kwaliteit moet toevoegen om dat imago te kunnen behouden. Dat zit hem niet zozeer in het creëren van extra functies, want winkels, bioscopen en uitgaansgelegenheden zijn er al volop in Den Haag. De crux is dat je door slimme combinaties van functies te maken de kwaliteit van een binnenstedelijk gebied echt een boost kunt geven. Karel Nuijten, ontwikkelingsmanager bij AM Real Estate Development, wijst op het fascinerende van de plek, die door zijn ligging in het hartje van het kernwinkelgebied de mogelijkheid biedt om een aansluiting te maken op de bestaande Haagse Passage. 'Hiermee komt enerzijds een directe verbinding tot stand tussen Grote Marktstraat met alle grootwinkelbedrijven en de Spuistraat als één van de drukste en bekendste winkelstraten van Nederland en anderzijds een directe verbinding tussen de Grote Marktstraat en het westelijk deel van de binnenstad met de Hoogstraat als centrum van dit hoogwaardige winkelgebied.'

Recht oversteken
Volgens de ontwikkelaar stond het al vanaf het begin vast dat de Haagse Passage doorgetrokken zou worden. 'Er is wel gestudeerd op de richting van de passage als zodanig. Uiteindelijk is er gekozen voor een rechte doorsteek in het verlengde van de bestaande Haagse Passage. In stedenbouwkundig opzicht de meest logische oplossing. Winkeltechnisch had dit niet de voorkeur aangezien hiermee de winkeldiepte aan weerszijden verschillend is. Bestemmingsplantechnisch was er een minimale bebouwingshoogte voorgeschreven. Dit kon niet met winkels opgelost worden aangezien winkels over drie lagen – kelder, begane grond en eerste verdieping – het maximum is voor deze plek.



De oplossing is gedeeltelijk gevonden in de realisatie van een hotel met 110 kamers. Een prachtig Suite Novotel van Accor.' De nieuwe Haagse Passage zal qua winkel-aanbod de bestaande winkels overtreffen. Nuijten: 'Op dit moment is veertig procent verhuurd aan de volgende partijen: Sting, Intertoys, Miss Etam en Douglas. Met meerdere aansprekende internationale partijen wordt gesproken. Aangezien het

project in de zomer van 2014 pas gereed zal zijn is grootschalige verhuur zo'n lange periode van tevoren enerzijds niet nodig en anderzijds verhuurtechnisch niet handig als je in kwalitatief opzicht een zo hoog mogelijke invulling wilt realiseren.' Door deze ontwikkeling zal de binnenstad haar positie ten opzichte van diverse grootschalige centra in de Haagse regio verder versterken.

Duurzame primeur
De Nieuwe Haagse Passage heeft van de Green Building Council het prestigieuze ontwerpcertificaat BREEAM Good ontvangen. Het is het eerste project in Den Haag dat deze eer ten beurt valt. BREEAM is een zeer complete beoordelingsmethode om de duurzaamheid van gebouwen en grootschalige renovaties te bepalen. De Dutch Green Building Council borgt de onafhankelijkheid, kwaliteit en objectiviteit van het label.

‘Mooi voorbeeld van hoe marktpartijen en de gemeente elkaar hebben weten te vinden’

'De Nieuwe Haagse Passage is een fantastisch, beeldbepalend project voor de Haagse binnenstad. De Grote Marktstraat, Spuistraat en de Haagse Passage zijn in 2014 met elkaar verbonden. Onder het door Tschumi ontworpen glazen dak heb je permanent zicht op die beroemde Haagse luchten en kun je ondertussen

genieten van een heel gevarieerd winkel-aanbod: van internationale modeketens tot speciaalzaken en natuurlijk horeca. Voor de bewoners van Den Haag een geweldige trekpleister maar zeker ook voor het toenemend aantal bezoekers aan onze binnenstad. De Nieuwe Haagse Passage is voor mij ook

een heel mooi voorbeeld van hoe marktpartijen en de gemeente elkaar hebben weten te vinden door nauw samen te werken. En daar profiteert iedereen van: de Ontwikkelingsmaatschappij Spuikwartier, de gemeente, de ondernemers en de bewoners. De OMS heeft al eerder projecten in samenwerking met de gemeente uitge-

voerd, zoals bijvoorbeeld de ontwikkeling van het Rabbijn Maarsenplein en het Spuimarktcomplex. Op deze manier werken de OMS en de gemeente samen aan een versterkt ondernemersklimaat in Den Haag. Dit levert economische groei op en de bewoners van Den Haag krijgen een nog mooiere binnenstad.'

Marjolein de Jong,
wethouder van Cultuur, Binnenstad en Internationaal



's-Hertogenbosch

Water, groen en stenen in hoogwaardige mix



's-Hertogenbosch profileert zich al enkele jaren als stad die een hoge kwaliteit wil realiseren in stedenbouw en architectuur. Het Paleiskwartier geldt in kringen van gebiedsontwikkelaars als schoolvoorbeeld. Het centrum, dat zelf al veel kwaliteit heeft, is er op een aantrekkelijke manier mee uitgebreid over de altijd lastige barrière van het spoor heen. Maar de Brabantse hoofdstad heeft veel meer in huis, zo ontdekt de *Inspiring Space*-redactie. Onder leiding van wethouder Geert Snijders en Wilco van den Ban, directeur AM Zuidwest, doorsnijden we de stad, beginnend op de Vinex-locatie De Groote Wielen en eindigend op de centrumlocatie van het GZG-terrein. Daartussen staan we stil bij twee inbreidingsgebieden: het chique, tuinstedelijke Carolus-project en het stoere Meerendonk, dat de toon zet voor de vernieuwing van de aangrenzende naoorlogse woonwijk Gestelse Buurt.

Tekst Kees de Graaf Beeld Marsel Loermans

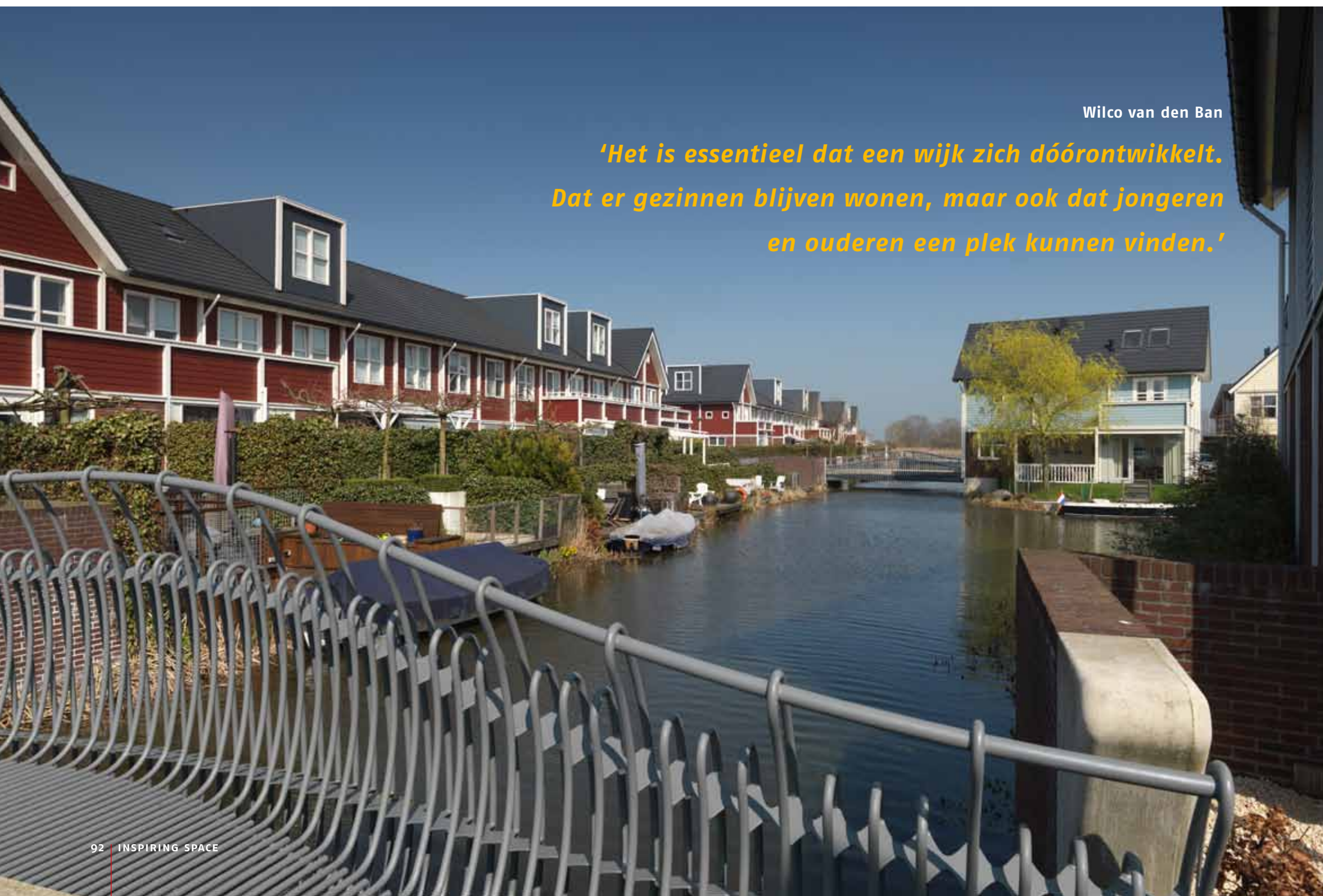
Voor Geert Snijders begint de route met een kleine thuiswedstrijd; de wethouder van Rosmalens Belang heeft de ontwikkeling van woongebied De Groote Wielen na aan het hart liggen. Dat geldt evenzeer voor AM-vastgoedontwikkelaar Marcel Janssen, die hier sinds 2005 woont. Hij stelt zijn eettafel ter beschikking voor een versterking van de inwendige mens, met koffie en Bossche bollen van meesterbakker Jan de Groot. Janssens Scandinavisch aandoende woning (ontworpen door BEAR Architecten) ligt op één van de schiereilanden in de oostpunt van De Groote Wielen, aan het einde van een *cul de sac*. Hij kijkt uit op de woningen die zijn eigen onderneming AM hier aan de overkant van het water heeft gerealiseerd. Wie hier een bootje heeft, bevindt zich in *no time* op de grote waterpartijen die De Groote Wielen rijk is; het eilandgevoel maakt zich hier meester van de bezoeker. Een ideale plek om een gezin te beginnen; Janssen becijfert dat er in zijn straat alleen al twaalf kinderen zijn geboren in de afgelopen zes jaar. De professionele betrokkenheid van Geert Snijders bij De Groote Wielen is gebaseerd op twee wethoudersperiodes; na een onderbreking van een jaar zwaait de geboren en getogen Bosschenaar sinds juli 2011 als wethouder RO hier opnieuw de scepter. De locaties die we vandaag gaan bezoeken – en hun ontstaansgeschiedenis – kent hij dan ook als zijn broekzak. Een bijkomend voordeel is zijn vakmatige kennis: 'Ik voel me overigens meer volkshuisvester dan RO-man, iets wat teruggaat op mijn ervaring die ik bij de stadsvernieuwing in Utrecht heb opgedaan. Ik heb me ook bezig mogen houden met wat toen nog het Utrecht Centrum Project heette; de razend ingewikkelde opgave om station, Hoog Catharijne en de aangrenzende gebieden te revitaliseren. Dan is de ontwikke-



1

De Groote Wielen Rosmalen

- Sterk stedenbouwkundig raamwerk staat buurten met eigen identiteit toe
- Woonprogramma's voor diverse doelgroepen, geen fixatie op louter gezinnen
- Groot water met strandje zet gebied op de kaart



Wilco van den Ban

*'Het is essentieel dat een wijk zich dóórontwikkelt.
Dat er gezinnen blijven wonen, maar ook dat jongeren
en ouderen een plek kunnen vinden.'*



ling van De Groote Wielen – met alle respect voor de ontwikkelaars aan publieke en private kant – toch een andere opgave.' Een opgave die niettemin de nodige aandacht en volharding vergt, zo vervolgt de wethouder: 'Het gaat er hier vooral om een bepaald ingezet kwaliteitsniveau vast te houden, gedurende de gehele ontwikkeling. Als ik bijvoorbeeld op Leidsche Rijn kom, is er toch een aantal plekken aanwijsbaar waar het anders had gemoeten. Die plekken ben ik hier nog niet tegengekomen. Interessant is natuurlijk de vraag of dit over dertig, veertig jaar nog een plezierige wijk is, wanneer de bevolking mede door de vergrijzing anders van samenstelling is geworden.'

Wilco van den Ban haakt daar op in: 'Het is essentieel dat een wijk zich dóórontwikkelt. Dat er gezinnen blijven wonen, maar ook dat jongeren en ouderen een plek kunnen vinden. Zelf woon ik in een tuinwijk uit de jaren dertig van de vorige eeuw, daar vindt dat proces heel natuurlijk plaats. De ouderen blijven er tot op hoge leeftijd zelfstandig wonen, maar er komen ook weer jonge gezinnen bij. Door de dag heen is er daardoor ook levendigheid in de buurt. De generaties staan in een plezierige verhouding tot elkaar. Dan heb je een harmonieuze wijk gemaakt.' Snijders: 'Zo is De Groote Wielen ook bedoeld. Kijk bijvoorbeeld naar de seniorenwoningen die in het centrumgebied zijn gebouwd, compleet met voorzieningen die op deze

Geert Snijders

'Het gaat er hier vooral om een bepaald ingezet kwaliteitsniveau vast te houden, gedurende de gehele ontwikkeling.'



Wilco van den Ban

'We zijn hiermee voor de zomer van 2010 in verkoop gegaan. Sommigen verklaarden ons voor gek: dan is iedereen op vakantie. Maar de verkoop liep juist heel vlot.'



Geert Snijders

'Interessant is natuurlijk de vraag of dit over dertig, veertig jaar nog een plezierige wijk is, wanneer de bevolking mede door de vergrijzing anders van samenstelling is geworden.'

groep zijn toegesneden. Maar er worden ook andere bijzondere woonvormen in de wijk gerealiseerd. Maak er een compleet en toch gedifferentieerd woongebied van, dat is de ambitie.' Een gebied dat bovendien niet alleen voor bewoners interessant is, maar ook voor inwoners van heel de gemeente 's-Hertogenbosch. De vorig jaar aangelegde waterplas, compleet met strandje, draagt daar zeker aan bij. Als straks de zomer aanbreekt, is het hier prettig toeven.

Een tweede plek waar we wat langer stilstaan, is het deelplan De Hoven in deelgebied Rozenhof – gelegen aan de westkant van De Groote Wielen waar nog volop gebouwd wordt. Duidelijk is dat De Groote Wielen zes deelgebieden heeft met een sterke eigen identiteit, die bijeen gehouden wordt door een royaal stedenbouwkundig 'casco' van brede lanen, groenstroken en waterpartijen. De openbare ruimte is hoogwaardig ingericht; zo heeft het rozenplantsoen hier een rentree gemaakt. Het masterplan is een schepping van Hubert de Boer (TKA). De uitwerkingen per buurt zijn door verschillende stedenbouwkundigen gemaakt: eenheid in verscheidenheid. Onderweg passeren we onder meer de witte verandawoningen van architect Liesbeth van der Pol, die zo uit een Amerikaanse film lijken te zijn weggewandeld. Maar ook witgekeimde woningen die refereren aan het Witte Dorp van Dudok in Eindhoven, compleet met accenten in de hoogte. De Hoven heeft weer een andere sfeer: jaren dertig, baksteen, stoer. Geert Snijders: 'Het is een stijl die veel mensen nog steeds enorm aanspreekt.' Wilco van den Ban: 'We zijn hiermee voor de zomer van 2010 in verkoop gegaan. Sommigen verklaarden ons voor gek: dan is iedereen op vakantie, zo werd gezegd. Maar onze ervaring was anders; de verkoop liep juist heel vlot. Een product met veel kwaliteit, diepe tuinen, een uitzicht op water en groen.'



2 Carolus

- Gesloopt ziekenhuis maakt plaats voor chique woongebied
- Consument actief bij planontwikkeling betrokken
- Oog houden voor snelle *time to market*



‘De consument voor deze locatie is doorgewinterd, heeft al enkele koopervaringen achter de rug en beschikt over veel kennis. Het besef van kwaliteit is enorm toegenomen.’



gebiedsontwikkeling van AM en Bouwfonds. In een groene setting – natuurgebied de Heinis ligt hier om de hoek en de bestaande bomen op het terrein worden bewaard en ingepast in het nieuwe plan – worden luxe woningen ontwikkeld, die sinds kort op de markt zijn en daar goede aftrek vinden. Geert Snijders ziet de kansen: ‘Het is een bijzondere locatie, gezegend met goede verbindingen en een mooie omgeving. Aantrekkelijk om hier te gaan wonen. En het is bijzonder dat we sinds lange tijd weer eengezinswoningen in de stad kunnen aanbieden. Interessant voor gezinnen die groen willen wonen, maar toch vlak bij het stadshart.’ Van den Ban wijst op de bijzondere ontstaansgeschiedenis van het project: ‘We hebben hier de dialoog met de consument gezocht, door een aantal avonden te organiseren waarop de eerste plannen met een klankbordgroep van belangstellenden werden door- gesproken. Er lag een schetsontwerp; alle onderdelen daarvan waren bespreekbaar. Van de stedenbouwkun- dige opzet tot en met plattegronden, gevels en materi- alen. Je leert zo heel veel over de wensen van de klant. Omgekeerd kunnen wij ze ook met hun eigen ideeën

Een bijzonder intermezzo op weg naar de binnenstad vormt de serie van grote houten palen die het land- schap naast de snelweg A2 siert, op de overgang naar De Groote Wielen. Wat is hier aan de hand? Snijders legt uit: ‘Hier stroomt straks de verlegde Zuid-Willemsvaart. Die gaat nu nog dwars door de stad, maar dat is voor de binnenvaart erg lastig. We hebben het tracé van de nieuwe vaart af laten zetten met een omheining en blauwe paaltjes, over achttien kilometer lengte; daardoor krijgen mensen nu al een idee waar het water gaat komen. De route door de binnenstad wordt straks vooral recreatief gebruikt.’ Aangekomen op de plek waar tot voor kort het Carolus-ziekenhuis stond, zien we vooral zand. Heel veel zand. Het bouwboard verradt dat we hier met Ca- rolus te maken hebben, een gezamenlijke en integrale

confronteren, door bijvoorbeeld gevelvoorkeuren in een aaneengesloten straatbeeld te plaatsen, geholpen door moderne visualisatietechnieken. Dan ontstond er discussie: wilt u dit?’ Het werkelijk centraal zetten van de klant is iets wat volgens Van den Ban in de genen van de ontwikkelaars gevoeld moet worden. ‘En daarop moet je dan gaan handelen. We maken de droomwens van mensen waar. Die mag niet geëro- deerd worden door procedures of door diverse com- missies die in het ontwikkelproces participeren. Dan vloeit de kracht van het concept namelijk weg. Daarin hebben we nog veel te leren.’ Snijders: ‘Mensen heb- ben tegenwoordig zoveel keus; je zit in een vragers- markt. Het product moet écht perfect zijn, anders haakt de consument alsnog af. Je kunt het vergelijken met die reclame over het verkopen van een auto: als het zonneklepje piept, gaat de zaak helaas niet door.’ Van den Ban: ‘De consument voor deze locatie is door- gewinterd, heeft al enkele koopervaringen achter de rug en beschikt over veel kennis. Het besef van kwa- liteit is enorm toegenomen. Daar heb je als ontwikke- laar rekening mee te houden.’ In dit verband wijst de AM-directeur ook op een ander aspect van het ‘nieuwe ontwikkelen’: de snellere *time to market*. ‘De spoeling in de markt is dunner. Dat vraagt om snelheid: snel de fasen van sloop, civiel werk en start bouw op elkaar laten volgen. Ervoor waken dat het niet stil komt te liggen en continu sturen op succesmomenten. Het be- tekent ook kleinere series waardoor je bij één project meerdere startmomenten in een jaar hebt. Daarmee geven we sneller antwoord op de vraag van de con- sument. Die wil niet meer negen maanden wachten tot de woning er eindelijk is; dat moet sneller. En dat kan ook. Ik noem het een strategie van kralen rijgen. Daarmee blijft de flow in een project.’

Geert Snijders

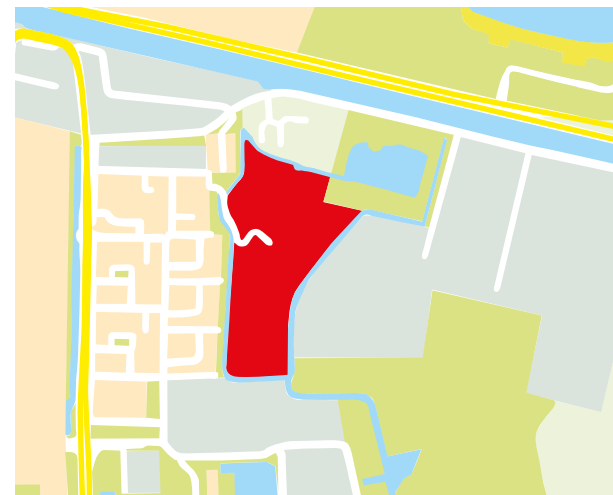
‘Het is een bijzondere locatie, gezegend met goede verbindingen en een mooie omgeving. Aantrekkelijk om hier te gaan wonen.’



3

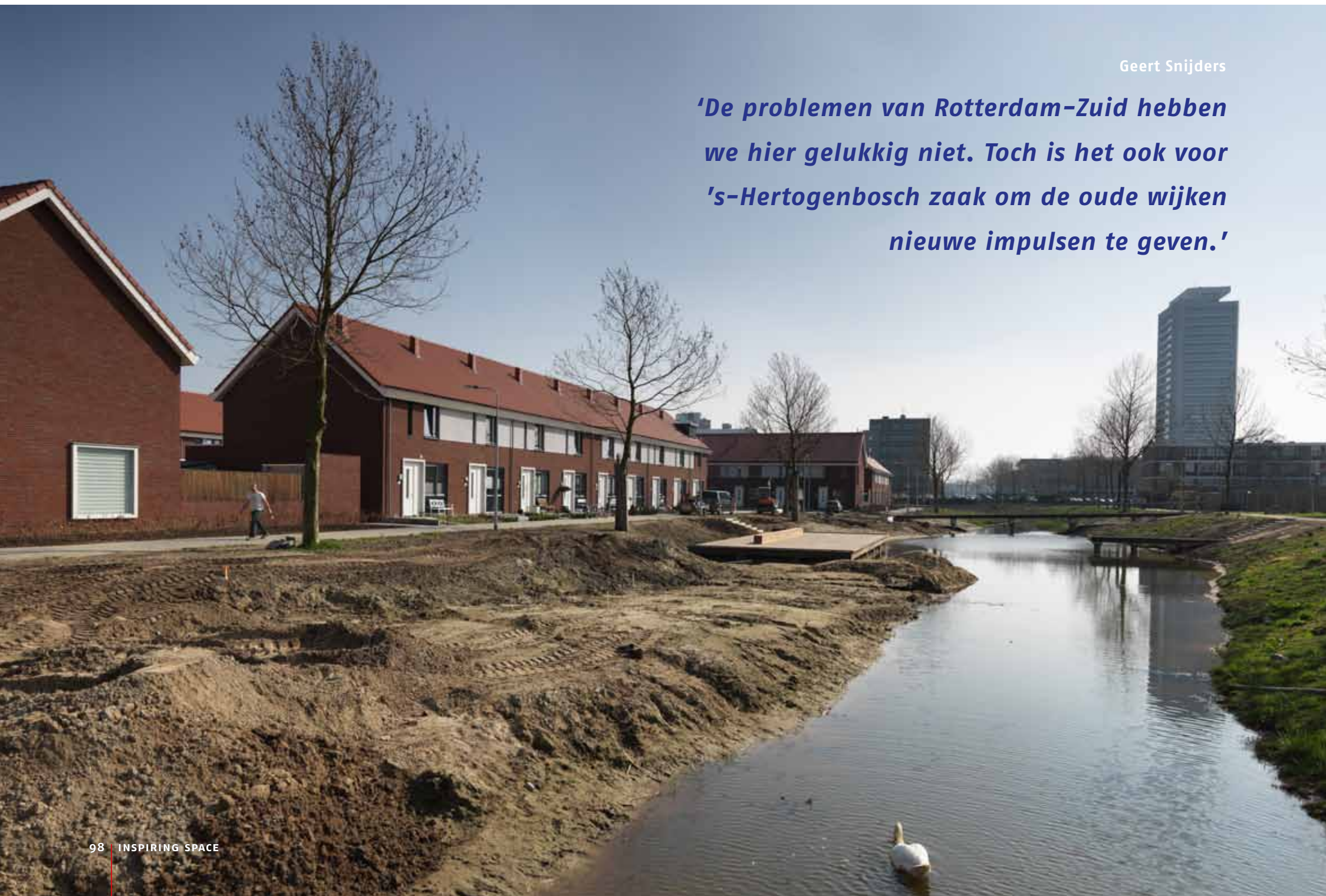
Meerendonk

- Nieuwbouw nabij Gestelse buurt
- Woningen met veel inhoud en kwaliteit: *value for money*
- Openbare ruimte opgesierd met grote 'buurtvlonders'



Geert Snijders

'De problemen van Rotterdam-Zuid hebben we hier gelukkig niet. Toch is het ook voor 's-Hertogenbosch zaak om de oude wijken nieuwe impulsen te geven.'



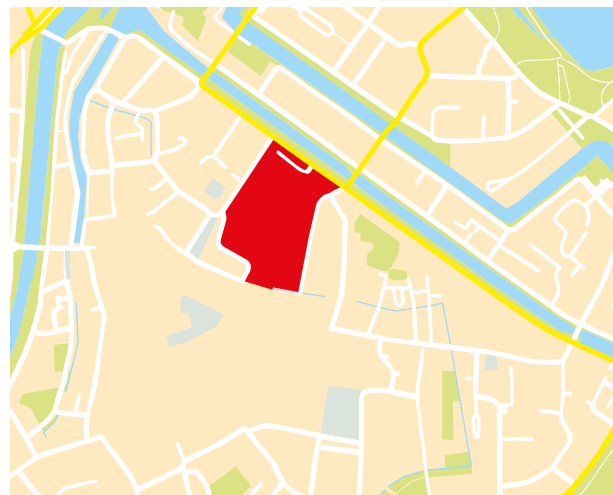
's-Hertogenbosch blijkt nog meer nieuwe ontwikkelingen te bevatten; aan de zuidoosthoek van de stad treffen we het project Meerendonk aan, dat AM samen met woningcorporatie BrabantWonen realiseert. In de oksel van de A2, op een rake klap afstand van golfpark Pettelaar en op de grens met de naoorlogse wijk Gestelse Buurt wordt *value for money* gemaakt. Oftewel hele ruime woningen voor een zeer scherpe prijs. Het is een opgave die Wilco van den Ban na aan het hart ligt en gevoed is door zijn tijd als gebiedsontwikkelaar in de Rotterdamse Tarwewijk: 'Daar probeerden we ook mensen te verleiden om op Zuid te komen wonen.' Snijders: 'De problemen van Rotterdam-Zuid hebben we hier gelukkig niet. Toch is het ook voor 's-Hertogenbosch zaak om de oude wijken nieuwe impulsen te geven. Een plan als dit zet de goede toon. Niet alleen door de woningen die er komen, maar ook de Brede Bossche School die in het project is opgenomen en door BrabantWonen wordt gerealiseerd. Een goede school is steeds meer een vestigingsfactor van importantie, zeker voor gezinnen die overwegen in de stad te blijven of daar naartoe willen verhuizen.' Van den Ban: 'Dit project is echt bedoeld voor mensen die niet opteren voor De Groote Wielen, omdat zij dicht bij de stad willen wonen. Grote ruime woningen tegen een zeer scherpe en concurrerende prijs. We houden ook goed in de gaten dat onze eigen producten niet concurrerend zijn met elkaar.' Snijders: 'Als je hier de buurt op je fiets doorsteekt ben je zo in het centrum.' Wandelend door het intieme woonbuurtje vallen naast de royaal bemeten woningen ook de forse vlonders op, die op strategische plekken naast de waterpartijen zijn gesitueerd. Het zijn plekken waar de collectiviteit van de buurt vorm kan krijgen: er kan gevestigd, gebarbecued en *gechilled* worden.

Wilco van den Ban

'Een goede school is steeds meer een vestigingsfactor van importantie, zeker voor gezinnen.'

4 GZG-terrein

- Gesloten ziekenhuiswereld in stadscentrum wordt opengelegd
- Tijdelijke bestemmingen geven nu al reuring
- Schakelfunctie tussen binnenstadsgebieden



De vierde en laatste locatie die we bezoeken is met voorsprong de meest complexe. Het GZG-terrein, voluit het Groot Ziekengasthuis, is al eeuwenlang de plek waar zieken worden verpleegd. Een plek middenin de binnenstad waar je als Bosschenaar liever niet kwam. Het voormalige 'Groot' en het 'Carolus' hebben een nieuwe locatie betrokken in 's-Hertogenbosch-West. De komende jaren moet de oude locatie van het GZG op een nieuwe manier worden ontsloten. Een plek die eerst afgesloten was, een dorp in de stad, wordt nu opengelegd met een nieuw, stedelijk programma:

Wilco van den Ban

'Dit is straks gewoon hartje stad. Het GZG slaat de brug tussen de verschillende onderdelen van de binnenstad.'

wonen, werken, winkelen, verblijven. Mogelijk met ook een groot warenhuis en de nieuwe bibliotheek. AM Real Estate Development, AM regio Zuidwest en Heijmans Vastgoed werken samen met de gemeente aan deze transformatie. De eerste nieuwe gebruikers hebben zich al gemeld aan de poorten. Zo worden enkele van de oude markante gebouwen al tijdelijk verhuurd aan creatieve bedrijvigheid en goede restaurateurs. Het past volgens Van den Ban in een strategie om al voorafgaand aan de sloop en nieuwbouw het gebied op de kaart te zetten. 'Het geeft energie. Er is reuring.' Hij wijst op het aangrenzende kernwinkelgebied van 's-Hertogenbosch als *unique selling point*: 'Dit is straks gewoon hartje stad. Het GZG slaat de brug tussen de verschillende onderdelen van de binnenstad. Met een combinatie van oud en nieuw die ik zelf altijd heel inspirerend vind.' Geert Snijders is overtuigd van het belang van een goede samenwerking om dit soort gebieden van de grond te trekken. 'We hebben elkaar nog harder nodig dan in de goede tijden. Het gaat meer op het scherpst van de snede, de marges zijn kleiner, je bent het soms sneller met elkaar oneens. Dan is het toch de kunst er samen uit te komen. Ook uit oogpunt van werkgelegenheid overigens. Het kan toch niet zo zijn dat de bouwnijverheid in deze stad en regio na 2014 niets meer te doen heeft. Het is aan ons om daar continuïteit in te organiseren.'

Van den Ban kan het onderschrijven: 'Het is niet eenvoudig om projecten heelhuids door deze tijd heen te loodsen. Consumenten zijn toch angstig: ze willen graag kopen, maar wat gebeurt er met de waarde van de woning, met hun baan, met de hypotheekrenteaftrek? En dat is wellicht nog te overzien, maar wat gebeurt er met financieringsstromen? Die zijn zeer

Geert Snijders

'Het gaat meer op het scherpst van de snede, de marges zijn kleiner, je bent het soms sneller met elkaar oneens. Dan is het toch de kunst er samen uit te komen.'



Wilco van den Ban

'Tegenover onze partners, zoals de gemeente, is het zaak heel open te zijn over kansen en bedreigingen. Elkaars problemen aanvoelen, dat is essentieel om verder te komen.'

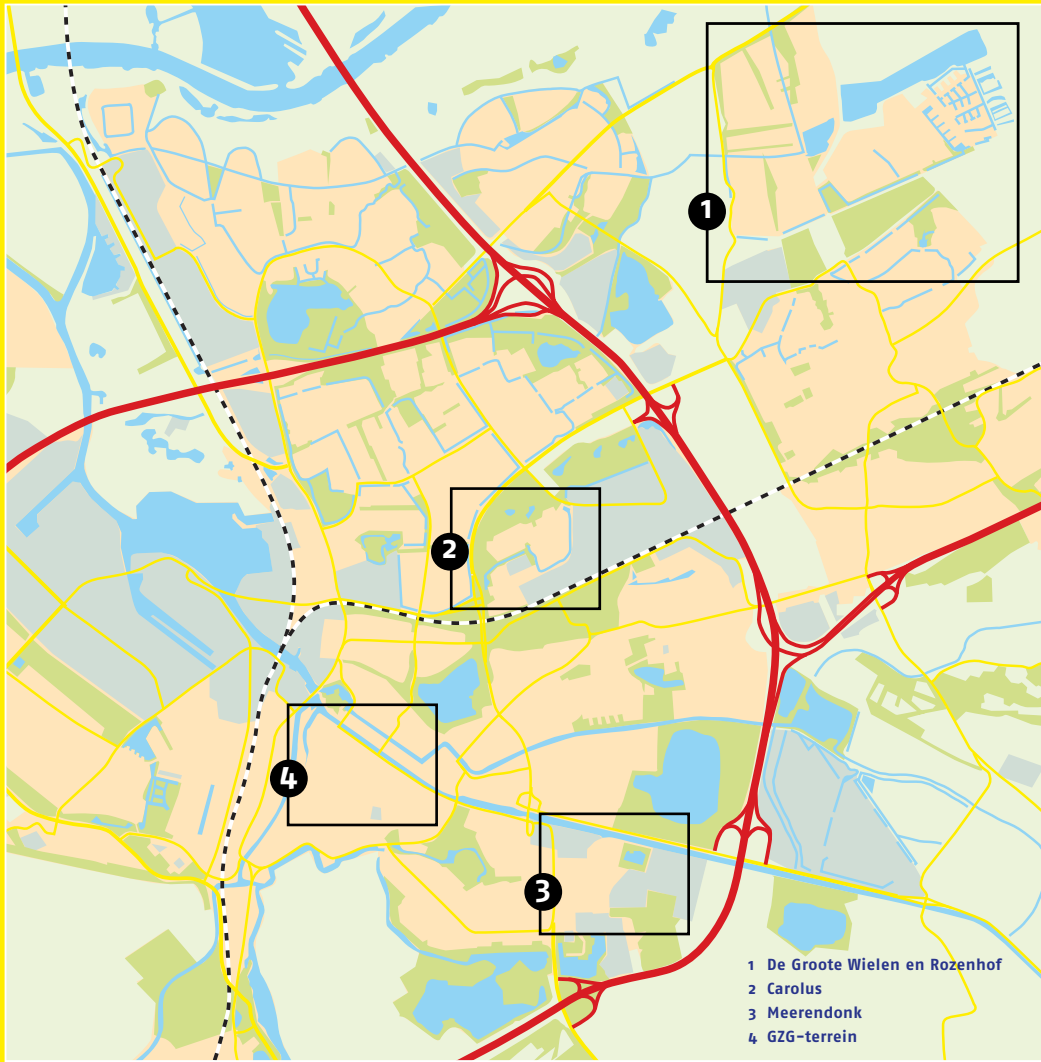
ongrijpbaar geworden. We hebben het overzicht niet meer. Wie had kunnen denken dat banken failliet kunnen gaan en dat corporaties onder grote financiële druk zijn komen te staan? Zo staan er steeds weer nieuwe verrassingen in de krant. Het vergt veel creativiteit van onze kant om daar adequaat op in te spelen. Het enige dat we kunnen doen is zo goed mogelijk onze producten te maken; dat deel hebben we in de vingers. Tegenover onze partners, zoals de gemeente, is het zaak heel open te zijn over kansen en bedreigingen. Elkaars problemen aanvoelen, dat is essentieel om verder te komen.' De AM-directeur wijst erop dat in de ons omringende landen het sentiment in de economie en op de woningmarkt heel anders is. 'In Duitsland, België en Frankrijk is een veel groter vertrouwen in vastgoed. Overigens plukken we daar

als AM nu ook de vruchten van; in Zeeland verkopen we steeds vaker woningen aan Vlamingen. Dat zijn mensen die door de gunstige marktomstandigheden afkomen op de kansen die zich in Zeeland voordoen in de zorgsector en de industrie, mede door de vergrijzing die daar optreedt. Zo ontstaan er ook weer nieuwe en soms onverwachte markten.' Net zo onverwacht is de constatering, aan het eind van het bezoek, dat de rivier de Binnendieze onder het GZG-terrein door loopt. Van den Ban wijst op de hoek van het plangebied waar de rivier onderduikt, om vervolgens een stuk verderop weer boven te komen. 'Het water in steden is lang weggedrukt en wordt de laatste jaren herontdekt – ook hier. De Binnendieze, ooit een open riool, is al jaren één van de grootste attracties van Den Bosch en deze stadsrivier

wordt steeds verder ontsloten. Alle ontwikkelaars die hier in de binnenstad aan het werk zijn moeten daaraan hun bijdrage leveren en wij zullen dat bij het GZG-terrein ook doen. Zo halen we een parkeergarage weg die nu pal boven de rivier is gebouwd. Het water komt zo letterlijk weer aan de oppervlakte.' Wethouder Geert Snijders is enthousiast over de uitbreiding van het binnenstadsgevoel dat op deze manier plaatsvindt: 'De Bossche binnenstad staat er goed voor, maar met een plan als dit wordt die kwaliteit alleen nog maar beter.'

Geert Snijders

'Het kan toch niet zo zijn dat de bouwnijverheid in deze stad en regio na 2014 niets meer te doen heeft. Het is aan ons om daar continuïteit in te organiseren.'



Wanneer je toch in 's-Hertogenbosch bent...

Pak een bootje voor een rondvaart over de Binnendieze. Dit stadsrivierviertje heeft zich in enkele tientallen jaren ontwikkeld van een open riool, dat op de nominatie stond om te worden gedempt, tot belangrijke toeristische trekpleister. Je vaart door smalle watersteegjes en onder de historische panden en pleinen van de stad. Niet bang zijn voor spinnen!
www.binnendieze.nl

Ga een Bossche bol proeven bij bakkerij Jan de Groot aan de Stationsweg. De beste patissier van Den Bosch, nee van heel Nederland, is overigens gevestigd in het naburige, lommerrijke Vught. Breng een bezoek aan Patisserie De Rouw en ervaar waarom.
www.bosschebollen.nl en www.derouw.nl

Bewonder de Sint-Jan van binnen en buiten en neem zeker even de tijd voor de Mariakapel. Zoek het contemporaine engeltje met mobieltje dat sinds kort het exterieur siert en de discussie over goede smaak doet oplaaien. Bezoek zeker ook één van de vele musea, van het groot-schaliger Noord-Brabants Museum, SM's of Jheronimus Bosch Art Center tot het familiemuseum Slager over drie generaties Bossche schilders. En maak, op een steenworp afstand van de Sint-Jan, een wandeling over de Zuidwal en geniet van het uitzicht over het Bossche Broek.
www.sint-jan.nl

Pak een pint in de oude straatjes van de Uilenburg (ooit net zo verloederd als de Binnendieze, nu hotspot) of op de Parade.

Om verder te lezen

Jeroen Bosch vanuit Bijbels perspectief

's-Hertogenbosch is eerst en vooral de stad van Jheronimus Bosch. Deze schilder uit de late middeleeuwen ging de geschiedenis in als 'den duvelmakere' (de schepper van duivels) en als schilder van satirische voorstellingen, maar hij is vooral van betekenis als vernieuwer van de bestaande beeldtraditie. De fascinatie voor zijn werk roept allerlei gevoelens op. Auteur Dick Heesen neemt de lezer mee op een ontdekkings-tocht en probeert de erfenis van Jeroen Bosch te verklaren vanuit de Bijbel.

De geheime boodschap van Jeroen Bosch

*Uitgave Jheronimus Bosch Art Center
's-Hertogenbosch, 2010*



Over bolwoning en Bossche Broek

Het recente verleden en een blik op de toekomst komen aan de orde in *10 x Den Bosch*. Dit boek laat vanuit tien verschillende perspectieven zien hoe globale en lokale ontwikkelingen deze provinciehoofdstad de afgelopen decennia hebben getransformeerd. Toonaangevende projecten hebben nieuwe dimensies toegevoegd aan de al rijk gelaagde structuur van de stad. De invalshoeken, zoals Eilandstad, Imaginaire stad, Modelstad en Inventieve stad, roepen een verrassend beeld op. Ook aardig: de zelfbenoemde fotodetective Hans Aarsman heeft voor dit boek zijn camera weer eens opgepakt.

10 x Den Bosch Uitgave NAI Uitgevers, 2008



De Bossche School

Wie aan Den Bosch en architectuur denkt, komt regelrecht uit bij het leven en werken van monnik en architect dom Hans van der Laan (1904-1991) en diens levenslange zoektocht naar de grondbeginselen van ontwerp dat weldadig is voor lichaam en geest. Deze benadering, beter bekend als de Bossche school, heeft een theoretische basis in het plastische getal. In Den Bosch en wijde omtrek zijn veel voortbrengselen van de Bossche School te bewonderen, zo laat dit naslagwerk van Ids Haagsma en Hilde de Haan zien.

Gebouwen van het plastische getal

Uitgave Architext, 2010



Wat beweegt de woonconsument?

Bijna negentig procent van de deelnemers aan een onderzoek van AM geeft aan bij de verkoop van de eigen woning geen concessies te willen doen aan de vraagprijs, ook al is die in de huidige marktomstandigheden te hoog ingeschat. De respondenten geven er de voorkeur aan de woning tegen een optimistische marktwaarde in verkoop te brengen en af te wachten wat er gebeurt. Het merendeel wil voor de verkoop van

hun woning een periode van circa één jaar tot anderhalf jaar inruimen. AM heeft 1.200 deelnemers van haar klantenpanel benaderd; circa veertig procent daarvan heeft deelgenomen aan het onderzoek.

Volgens Sander ter Beek, directeur marketing & verkoop van AM, geven de uitkomsten van het onderzoek een goed beeld van de beweegredenen van woningzoe-

kenden. Alle deelnemers aan het onderzoek hebben eerder te kennen gegeven op zoek te zijn naar een nieuwe woning. Ter Beek: 'We willen een goed beeld hebben; niet alleen van de wensen van onze klanten, maar ook van de sentimenten die er leven onder woonconsumenten. De informatie gebruiken we om ons aanbod nog beter af te stemmen op de vraag en in te spelen op marktontwikkelingen.'

Als de op één na grootste woningontwikkelaar van Nederland beschikt AM over een groot klantenbestand van woonconsumenten, die ooit interesse hebben getoond

in een nieuwbouwproject. Het klantenpanel dat AM medio 2011 heeft opgericht, bestaat uit circa 2.500 deelnemers die zijn geselecteerd uit dit klantenbestand. Om een actueel en adequaat beeld te hebben van marktontwikkelingen en -sentimenten wil AM het klantenpanel regelmatig inschakelen om aan de hand van internetenquêtes haar kennis over woonconsumenten te verbreden en verdiepen. Daarnaast investeert AM in alle stadia van het ontwikkelingsproces in de dialoog met haar klanten. Bij diverse projecten wordt hiervoor onder meer *crowdsourcing* ingezet.

Koopovereenkomst voor Brouwhof op Drie Hoefijzers-terrein Breda

AM en Wildhage Planontwikkeling hebben voor woningcorporatie Laurentius het appartementengebouw Brouwhof op het Drie Hoefijzers-terrein in Breda ontwikkeld. Met het tekenen van de koopovereenkomst is Brouwhof overgedragen aan Laurentius. Brouwhof bestaat uit 148 koop- en huurappartementen en een halfverdiepte parkeergarage met 231 plaatsen. Wethouder Alfred Arbouw heeft in februari het startsein gegeven voor de bouw, die in handen is van BAM Woningbouw.

Brouwhof ligt op de locatie achter het rijksmonument Brouwhuis, in het zuidelijk plandeel van Drie Hoefijzers. Brouwhof is het derde appartementengebouw dat AM heeft ontwikkeld op dit voormalige

brouwerijterrein in de Bredase binnenstad. Op het terrein verrijst een nieuw stedelijk woon-, werk- en verblijfsgebied dat deel uitmaakt van het grootschalige sleutelproject VIA Breda. Drie Hoefijzers bestaat uit een zuidelijk en noordelijk plandeel. Het zuidelijk plandeel is vrijwel afgerond.

Hoewel het aanbod van Brouwhof vooral is gericht op starters, is het gebouw zo ontworpen dat ook gezinnen en senioren, door bijvoorbeeld woningen samen te voegen, er een aantrekkelijk aanbod vinden. Brouwhof is ontworpen door Architectenbureau Snoeren uit Dongen. De ligging aan het spoor en naast het monumentale Brouwhuis verlangde intensieve afstemming, bijvoorbeeld op het gebied van

veiligheid en geluid. Ook het ontwerp van de binnentuin en de aansluiting ervan op het Brouwhuis heeft veel aandacht gekregen. Het ambitieuze beeldkwaliteitsplan

Drie Hoefijzers, dat tot stand is gekomen in nauwe samenwerking met de gemeente, omwonenden en belanghebbenden, is daarbij leidend geweest.



AM Real Estate Development opent Bernard van Kreelpoort in Veenendaal

AM Real Estate Development heeft samen met de gemeente Veenendaal de Bernard van Kreelpoort geopend. Deze poort vormt de belangrijke verbinding tussen Hoofdstraat en het nieuwe centrumplan Brouwerspoort (zie *Inspiring Space* 5). Onder meer de winkels Rituals, Shuz by Schmits en WE Store hebben hun deuren voor het publiek geopend. De Bernard van Kreelpoort is de verbinding tussen het centrum en Brouwerspoort. Met de doorbraak is het gelukt een bijzondere plek te maken die de verbinding tussen oud en nieuw accentueert. Het gebouw werkt als een echte *eye-catcher*, een *landmark* dat de verbinding herken-

baar maakt. De nieuwe verbinding zorgt ervoor dat de straat aantrekkelijk wordt voor winkels die zich in Veenendaal willen vestigen. BAM Utiliteitsbouw was verantwoordelijk voor de realisatie. De Bernard van Kreelpoort is tevens de opmaat voor de realisatie van het resterende deel van het centrumplan Brouwerspoort. De realisatie van het multifunctionele complex Tricotage, dat net achter de Bernard van Kreelpoort ligt, vordert gestaag. In Tricotage wordt een scala aan functies ondergebracht. De Muziekschool en de Volksuniversiteit Veenendaal krijgen er een nieuw onderkomen. Aan het Kees Stipplein komen ook diverse horecage-



legenheden. Aan de Brouwersgracht komt detailhandel, waaronder een gloednieuwe winkel van The Sting ter grootte van tweeduizend vierkante meter. Bijzonder is dat daar straks tweelaags gewinkeld kan worden. Onder dit gebouw wordt een drie-laagse parkeergarage gerealiseerd voor ruim vijfhonderd plaatsen. Tricotage wordt naar verwachting medio 2013 opgeleverd.

Aan de slag met de Zuidplaspolder – ‘Het Nieuwe Buiten Leven’

De Zuidplaspolder is een kleurig landschap in Zuid-Holland. Zo bijzonder dat het bijna niet opvalt. Dat gaat veranderen. Publieke en private partijen willen nog dit jaar starten met de uitvoering van een aantal projecten. Om de ambities duidelijk te

maken hebben de private partijen, verenigd in de Gebieds Ontwikkelings Maatschappij (GOM) Zuidplaspolder, een inspiratie- en motivatiekrant uitgegeven. De krant is tijdens een informele bijeenkomst op de SS Rotterdam aan onder

meer de provincie en de gemeenten Rotterdam en Zuidplas gepresenteerd.

In de GOM Zuidplaspolder werken AM, Amvest, ASR, Heijmans en Woonbron samen. Zij vinden dat het tijd is de polder op een nieuwe manier te ontginnen en te verbinden met de netwerkstad van de zuidvleugel van de Randstad. De kernen Zevenhuizen-Moerkapelle, Nieuwkerk aan den IJssel en Moordrecht, die samen de gemeente Zuidplas vormen, hebben ieder een individuele positie in de Randstad.

Om in de toekomst aan de regionale vraag naar woningen te voldoen, is het noodzakelijk deze kernen uit te breiden en daarmee te versterken, om zo het voorzieningenniveau op peil te houden. Het ooit zo typerende, efficiënte landbouwnetwerk kan worden omgezet in een dorps netwerk van linten en lanen, waardoor een samenhangend en aantrekkelijk leefmilieu ontstaat. Het sleutelbegrip voor

deze transformatie is: denk groot, maar begin klein. Door een 'organische' groei krijgen alle onderdelen een natuurlijke positie in het grote geheel en versterken zij elkaar. Leven in de Zuidplaspolder is leven in het 'Nieuwe Buiten' en biedt complementaire woonomgevingen, zodat in samenhang met de omliggende steden een sterk woon-, werk- en verblijfsgebied ontstaat.



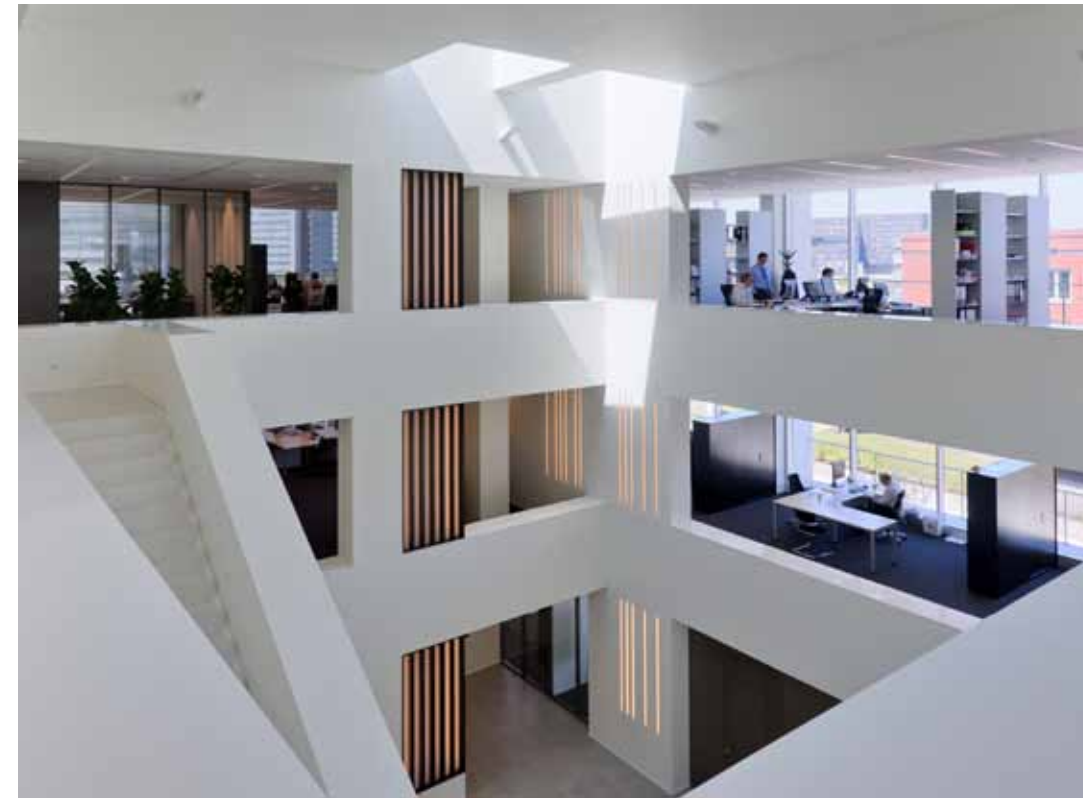
De Reder: wonen in Scheveningse haven

transformatie ondergaan. Opslagloodsen, koelcellen en verouderde kantoren hebben plaats gemaakt voor woningen, winkels en restaurants. Het karakteristieke maritieme gebied heeft hierdoor een totaal andere dynamiek gekregen. Met de ontwikkeling van De Reder krijgt de transformatie van het havengebied een belangrijke nieuwe impuls. Met het gevarieerde woningaanbod van 47 drie-, vier en vijfkamerappartementen, vijf penthouses en negen zogenaamde Rederwoningen krijgt een brede doelgroep de mogelijkheid op deze unieke locatie in Scheveningen te wonen.

Door de gunstige ligging hebben vrijwel alle appartementen zicht op de tweede binnenhaven. De hoger gelegen appartementen hebben tevens zicht op de Noordzee. De appartementen variëren in grootte van circa honderd vierkante meter tot circa 195 vierkante meter en beschikken over ruime buiten- en/of dakterrassen. In het midden van het gebouw ligt een bijzonder binnengebied en op de begane grond zijn naast een supermarkt en overige commerciële ruimten de algemene ruimten voor de woningen gesitueerd. Parkeren voor bewoners en bezoekers is mogelijk in de afgesloten parkeergarage onder het gebouw. Het ontwerp van De Reder is van AWG Architecten, BAM Woningbouw is verantwoordelijk voor de realisatie.

Het door AM Real Estate Development en IPMMC Consult ontwikkelde, eigen kantoor ligt in één van de mooiste *business districts* van Nederland: Papendorp. Het is een prettige en inspirerende plek om te werken en een herkenbaar visitekaartje. Het kantoor is in eigen huis ontwikkeld en kent als eenduidig uitgangspunt: transparantie.

Claus en Kaan Architecten is erin geslaagd het gebouw zowel open en licht te maken als het een monumentale uitstraling te geven. De trappartij vormt de gebarende verbinding tussen de verdiepingen die naar het atrium toe open zijn. De vormgeving creëert spanning. Niet door over te lopen in uitbundigheid of overdaad, wel



door in de uitwerking strakke en krachtige accenten te leggen. Door de plaatsing van de werkplekken op de verdiepingen en de vormgeving van ruimtes – zoals het atrium, het restaurant, de vergaderzalen en het zonnige terras – is het een prettige en warme plek om te verblijven.

Het interieur versterkt dat gevoel. De intrinsieke kwaliteiten van het gebouw zijn ruimschoots benut; het gebouw is *basic*

en ruim. Er valt veel licht binnen en er is nauwelijks een blinde muur, de plafonds zijn hoog en de detaillering is sober maar doordacht. Dat bood de kans met natuurlijk materialen (veelal hout), grote elementen en meubelen te werken. Het kantoor ontving eind 2011 de Betonprijs 2011 voor het zorgvuldig toepassen van het beton tot een uitgebalanceerd gebouw. BAM Utiliteitsbouw was de bouwer van het kantoor.

Nieuwe corporate website

AM heeft haar nieuwe *corporate* website gelanceerd. De website www.am.nl geeft een actueel en transparant beeld van onze organisatie en biedt een open forum over specifieke thema's, zoals klantgerichtheid, concepten, transformatie, zorgvastgoed en duurzaamheid. Bezoekers van de site krijgen de kans te reageren op actuele ontwikkelingen in het vastgoed. Daarnaast laten we op overzichtelijke wijze een groot aantal projecten zien. Uiteraard is ook het aanbod van woningen en commercieel vastgoed eenvoudig terug te vinden. We nodigen al onze lezers uit een kijkje te nemen op www.am.nl.

Enka Ede: eerste bewoners strijken neer

De eerste bewoners van het Enka-terrein in Ede hebben de sleutel van hun nieuw-
bouwwoning in ontvangst genomen.

De eerste oplevering is een mijlpaal in de transformatie van de voormalige Enka-fabriek tot een levendige, tuinstedelijke woon- en werkomgeving. AM en ASR Vastgoed Ontwikkeling zijn na de sluiting van Enka in 2002 gestart met de omvangrijke gebiedsontwikkeling. Het eerste deelplan De Smederij bestaat uit 158 woningen. In een periode van tien jaar worden circa 1.300 woningen ontwikkeld.

Op het ruim 42 hectare grote terrein aan de rand van de Veluwe verschijnt een levendige, tuinstedelijke wijk voor wonen en werken. Enka maakt deel uit van

het plan Veluwe Poort en is als eerste in uitvoering genomen. Belangrijke dragers in het plan zijn de acht rijksmonumenten. In de voormalige fabrieksgebouwen komen onder meer een basisschool, een zorgcentrum en kantoren.

Het eerste deelplan De Smederij is in sterke mate geïnspireerd op het industriële verleden en opgezet als een tuinstad. De architectuur herinnert aan de traditionele vormgeving met decoratief metselwerk en oog voor detail. De stedenbouwkundige opzet is van AWG, Lodewijk Baljon is de ontwerper van de openbare ruimte en het ontwerp van de woningen is van Geusebroek-Stefanova en Humblé. BAM Woningbouw heeft de woningen gerealiseerd.

Het woningaanbod van De Smederij is met hofwoningen, ruime eengezinswoningen, twee-onder-een-kapwoningen en appartementen gevarieerd. De grootte van de woningen varieert van circa 111 vierkante meter voor een tussenwoning tot circa 164 vierkante meter voor een twee-onder-een-kapwoning met garage/berging. De vrij-op-naam-prijzen bedragen vanaf circa € 225.000 voor een tussenwoning en circa € 379.500 voor een twee-onder-een-kapwoning.



Carolus Den Bosch: perfecte eenheid van wonen en omgeving

Het woongebied Carolus, een voormalig ziekenhuisterrein, wordt een aanwinst voor 's-Hertogenbosch. Inspiratie voor het plan is ontleend aan de bijzondere kenmerken van de locatie: het aangrenzende natuurgebied de Heinis, de korte afstand tot de binnenstad en de statige bomen. In het stedenbouwkundig plan is de balans gezocht tussen bebouwing en begroeiing. Carolus kent dan ook een samenhangend straatbeeld met veel groenzones. Door de wisselende hoogtes van het terrein, de fraaie zichtlijnen en waterpartijen ontstaat, samen met de uitgesproken architectuur, de perfecte eenheid van wonen en omgeving. Architect Ton Mulleners: 'De woningen hebben een magische aantrekkingskracht, zeker in de parkachtige omgeving van Carolus.' Circa

vijftig procent van de bestaande bomen blijft behouden; voor elke boom die wordt gekapt, wordt een nieuwe, meer duurzame soort teruggeplant. De bomen geven immers een belangrijke waarde aan het gebied. Hiermee behoudt de buurt haar groene karakter, ook voor de toekomst. Samen met partner Bouwfonds Ontwikkeling is recent het startsein gegeven voor de bouw van de eerste dertig van in totaal 72 grondgebonden woningen. In een later stadium wordt gestart met de ontwikkeling van 343 appartementen.



als kennisorganisatie.' Daarbij staat hoog op de agenda dat NRW de overheidssector nauwer bij haar activiteiten wil betrekken, aldus de kersverse nieuwe voorzitter.

Bart Kuil nieuwe voorzitter Nederlandse Raad van Winkelcentra

Bart Kuil, directielid AM Real Estate Development, is benoemd tot voorzitter van de Nederlandse Raad van Winkelcentra (NRW). Hij maakte al deel uit van het bestuur en volgt Jan Willem Weissink (Corio) op als voorzitter. NRW is de koepelorganisatie voor bedrijven en instellingen die zich bedrijfsmatig bezighouden met

winkelcentra en hun omgeving. Zij heeft meer dan zeshonderd leden uit ruim 250 bedrijven, uit de disciplines retail, overheid, vastgoed en consultancy. 'Ik wil NRW op een gezonde manier door de crisis heen helpen en ervoor zorgen dat we al onze plannen ook echt ten uitvoer brengen,' zo kondigde Bart Kuil bij zijn

benoeming aan. 'Retail staat aan de vooravond van grote veranderingen. We moeten die veranderingen heel goed in beeld houden en erin meebewegen. Enerzijds zijn we primair nog steeds een netwerkorganisatie, een functie die we nooit mogen veronachtzamen. Anderzijds willen we ons ook veel meer ontplooiën

Fotograaf Luuk Kramer reist door Nederland en richt de lens op architectuur, stedenbouw en landschap. Voor zijn oog – en dat van de camera – presenteren zich de nieuwste toevoegingen aan onze gebouwde omgeving. Soms zijn daar heel bijzondere verschijningen bij, zoals deze nieuwe synagoge in Amsterdam. Opdrachtgever voor het nieuwe gebouw was de Liberaal Joodse Gemeente, architect was SeARCH. Een gebouw dat vakmanschap ademt. Niet alleen door de manier waarop ruimte is gecreëerd en het daglicht binnenstroomt in de sjoel – de synagoge wil uitdragen dat het in contact staat met de omgeving – maar ook door de bijzondere details. Het grote venster in de vorm van de 'menora', de zevenarmige kandelaar als belangrijk symbool van het jodendom, trekt natuurlijk volop de aandacht. Van subtielere aard is het tegelpatroon in de gevel, in de vorm van Davidssterren. Het is als een kleed gedrapeerd over het gebouw. Op de noordgevel is met kleinere tegels een tekst in het Hebreeuws aangebracht. Ook is in de ronde tegels een verwijzing naar de matses te lezen; het brood dat meegenomen werd tijdens de vlucht uit Egypte. Verantwoordelijk voor de tegelproductie was Koninklijke Tichelaar Makkum. Over ambacht gesproken...

Kramer ziet



Marktvisie als leidraad voor grootstedelijke allure

Céramique Maastricht



‘Wij zijn bereid vanaf den beginne in het project te participeren, zodat de financiering zeker is gesteld om vervolgens als belegger van het totaal dan wel onderdelen te gaan optreden.’ Deze passage uit een brief uit 1987 van het Algemeen Burgerlijk Pensioenfonds (ABP) aan de gemeente Maastricht toont aan onder welk gesternte de ontwikkeling van het nieuwe stadsdeel Céramique tot stand kwam. Toen was geluk nog heel gewoon. De start in andere tijden laat onverlet dat de geoliede publiekprivate samenwerking tot een ‘magnifiek’ resultaat heeft geleid: Céramique is anno 2012 uitgegroeid tot de hipste wijk van Maastricht, met een grootstedelijke allure.

Tekst Bart Hogenbosch Beeld Nout Steenkamp



De gemeente Maastricht keek al langer likkebaardend naar het 23 hectare grote fabrieksterrein van Sphinx op de oostelijke Maasoever. Eigenaar Sphinx bood in 1987 eindelijk de kans het gehele terrein te kopen. Het ontoegankelijke terrein lag ingeklemd tussen de oude stadswijk Wyck en de nieuwe wijk Randwijk en vormde daardoor een ongewenste barrière. De publieke motor achter de majeure gebiedsontwikkeling was toenmalig directeur Stadsontwikkeling Huub Smeets, meent oud AM-directeur Pierre Slabbers: ‘Hij had een duidelijke visie en heeft een team gevormd dat in staat is gebleken de hoogwaardige kwaliteit die voor ogen stond, waar te maken.’ Met Jo Coenen als stedenbouwkundige/supervisor, ABP als belegger en de ontwikkelaars Wilma Vastgoed (één van de voorgangers van AM), Bouwfonds Ontwikkeling en Ruijters Vastgoed als belangrijkste spelers, kon de ontwikkeling in 1991 daadwerkelijk starten. Begin 1994 tekenden het ABP, de gemeenteraad en de ontwikkelaars vanwege veranderende marktomstandigheden een protocol, als aanvulling op de ontwikkelingsovereen-

Pierre Slabbers bij een van zijn favorieten, La Fortezza van Mario Botta. ‘Het was een eer om aan Céramique te werken.’

Pierre Slabbers

'Huub Smeets had een duidelijke visie en heeft een team gevormd dat in staat is gebleken de hoogwaardige kwaliteit die voor ogen stond, waar te maken.'

komst. De marktpartijen legden zich hierin vast op de bouw van de overeengekomen huur- en koopwoningen, 22.500 vierkante meter kantoren en 4.000 vierkante meter winkels. Het protocol bepaalde dat nieuwe projecten alleen mochten worden opgeschort bij een leegstand in de al gerealiseerde gebouwen van zeventig of meer huurwoningen en/of 3.500 vierkante meter kantoor, of wanneer in de in aanbouw zijnde woonblokken zeventig of meer woningen niet zouden zijn verkocht. Bij de eindoplevering in 2004 telde Céramique circa 1.600 woningen, 70.000 vierkante meter kantoor, 5.000 vierkante meter detailhandel, 20.000 vierkante meter cultuur en vierduizend parkeerplaatsen. 'Grosso modo is circa een derde daarvan door ons ontwikkeld,' aldus Slabbers.

Geen windeieren gelegd

'Het protocol heeft uitstekend gewerkt, voor zowel de publieke als de private partijen,' zo reconstrueert Slabbers. 'De gemeente was flexibel in de programmering als de markt daarom vroeg, maar het protocol bleef ongewijzigd van kracht. De afzet is ook in een minder sterke markt steeds goed geweest. Voor een belangrijk gedeelte was dat te danken aan de ontwikkelingen in Randwijck, waar onder meer het academisch ziekenhuis, de universiteit en prestigieuze bedrijven neerstreken. Céramique kreeg hierdoor al vrij snel de status van yuppenbuurt en dat heeft ons geen windeieren gelegd.'

De gemeente benaderde Wilma Vastgoed om voor Céramique een marktvisie op te stellen. Pé Kohnstamm, destijds directeur bij Wilma Vastgoed en thans emeritus-hoogleraar vastgoedkunde aan de UvA, was de auteur. In het marktrapport dat dateert van december 1987, en waarin opvallend genoeg Kohnstamm





op dat moment al aangeeft dat Maastricht vanaf 2005 rekening moet houden met krimp, staat dat *prioriteit dient gegeven te worden aan kwalitatief zeer hoogwaardige woningen voor kleine huishoudens, zoals een- of tweeverdieners met een goed betaalde baan en senioren. De bebouwing is stedelijk – dus gestapeld – en daarom gericht op huishoudens met weinig of geen kinderen.* Slabbers: 'Dat de gemeente ons benaderde voor het opstellen van een marktvisie getuigt van de uiterst professionele benadering en het vertrouwen van de gemeente in onze deskundigheid.'

Individuele consumptie

Ook voor de detailhandel, horeca, kantoren en cultuurfuncties die op het terrein een plek dienden te krijgen, heeft Wilma Vastgoed een marktrapport opgesteld. Belangrijkste conclusie daaruit was dat *door maatschappelijke en economische ontwikkelingen het consumptieve gedrags- en bestedingspatroon verandert. Er vindt een verschuiving plaats van massaconsumptie naar individuele consumptie, veroorzaakt door de steeds meer op het individu gerichte samenleving.* Slabbers: 'Ik geloof dat Céramique als buurt de individualisering van de samenleving in zekere mate zichtbaar maakt. Het saamhorigheidsgevoel is hier niet tastbaar. Aan de andere kant ben ik ervan overtuigd dat iedereen zich hier snel thuis voelt. Niet alleen in de beslotenheid van de eigen woning maar ook in het openbare gebied en in de gebouwen met een publieke functie zoals Centre Céramique met de bibliotheek en het Bonnefantenmuseum.'

Integratie met bestaande stad

Het stedenbouwkundig plan van Jo Coenen voor Céramique is gebaseerd op drie belangrijke principes:

Pierre Slabbers

'De gemeente was flexibel in de programmering als de markt daarom vroeg, maar het realisatieprotocol bleef ongewijzigd van kracht. De afzet is ook in een minder sterke markt steeds goed geweest.'



uitbreiding, verzoening en verbinding. Voor alle drie principes geldt dat de integratie met de bestaande stad – de historische binnenstad en de omliggende wijken – cruciaal is. Plein 1992 vormt het hart van Céramique, ook al ligt het excentrisch op het meest noordelijke punt van het nieuwe stadsdeel. Ook op een koude winterdag met een snijdende wind laat Plein 1992 zien waarvoor een plein is bedoeld: een ontmoetingsplek voor bewoners, winkelend publiek, studenten en toeristen. Maar het is ook een aangename leegte met aan de randen daarvan een veelzijdig aanbod van cultuur, horeca en winkels, en met een goede aansluiting op het naastgelegen park aan de oevers van de Maas. En dankzij de nieuwe brug over de Maas, waarvan de voet op Plein 1992 ligt, is het historische centrum in enkele minuten te bereiken. Avenue Céramique is de imposante, groene verkeersader die midden door het plan loopt. De vergelijking met de brede Parijse Boulevards is snel gemaakt. Maas-tricht als noordelijkste zuidelijke stad verdient zo'n fraaie allee.

Goede herinneringen

Onder supervisie van Jo Coenen hebben maar liefst achttien architecten ontwerpen gemaakt voor Céramique. Slabbers: 'De gemeente wilde hoogwaardige architectuur en daarom werd naast een aantal gerenommeerde Nederlandse architecten gekozen voor een fors aantal bekende buitenlandse architecten, zoals Mario Botta, Luigi Snozzi, Alvaro Siza, Aldo Rossi, Bob van Reeth, Bruno Albert, Antonio Cruz en Aurelio Galfetti. Aan de samenwerking met deze architecten bewaar ik goede herinneringen. Ik kon het prima met ze vinden, ook al waren we het niet altijd met elkaar eens. Zo wilde Snozzi de trappenhuisen van het ap-



Pierre Slabbers

'Céramique als buurt maakt de individualisering van de samenleving in zekere mate zichtbaar. Het saamhorigheidsgevoel is hier niet tastbaar.'



Pierre Slabbers

'Ik geloof dat alle architecten zonder uitzondering het een eer vonden aan Céramique te mogen werken.'

partementengebouw Stoa, dat aan de Maasoever ligt, aan de rivierzijde situeren, waardoor de woon- en buitenruimten aan de aantrekkelijke Maaszijde sterk beperkt zouden worden. Ik heb hem ervan weten te overtuigen dat dit een absolute misser zou zijn, maar dat ging niet zonder slag of stoot. Ik geloof dat alle architecten zonder uitzondering het een eer vonden aan Céramique te mogen werken.' Gedurende de planuitvoering is de structuur van het masterplan ongewijzigd gebleven. Het materiaalgebruik – overwegend baksteen en natuurstenen plinten – de duidelijke vormtaal en de grote binnentuinen van de wooncomplexen geven Céramique een zekere eenvormigheid. Pas wandelend door het stadsdeel valt op hoeveel variatie in architectuur er werkelijk is. 'La Fortezza van Mario Botta is mijn favoriet, maar ook Centre Céramique van Jo Coenen en het Bonnefantenmuseum van Aldo Rossi zijn monumenten voor de toekomst.'



Inspiring Space is een uitgave van AM

Jaargang 5, nummer 6, juni 2012

Hoofdredactie Michel Westbeek, AM, Nieuwegein
Eindredactie Studio Platz [Kees de Graaf], Groningen
Vormgeving 8-13 Grafisch ontwerpers [Hans van der Kooi, Marjan Peters], Amsterdam
Drukkerwerk drukkerij Mart.Spruijt, Amsterdam

Aan dit nummer werkten verder mee Theo Baart, Mark van den Brink, Edwin Brugman, Camcopter Kees Christiaanse, Corbino, Robert Elsing, Bart Hogenbosch, Jaap Huisman, James Jiang, KCAP Architects&Planners, Cyprian Koscielniak, Luuk Kramer, Marsel Loermans, Leendert Masselink, Annemieke van der Most, Tessa Posthuma de Boer, Daria Scagliola, Mariet Schoenmakers, Speer Fotografie, Nout Steenkamp, Denise Vrolijk en Zhou Ying.

www.am.nl



In de voorafgaande nummers van het magazine *Inspiring Space* agendeerde AM achtereenvolgens het financiële tekort voor ruimtelijke investeringen om te komen tot 'Mooi Nederland', de wegen naar duurzame gebiedsontwikkeling, het belang van het ontwerp bij het realiseren van schoonheid, de zoektocht naar nieuwe stedelijkheid en de eeuwige kringloop van gebieden en gebouwen. Deze nummers van *Inspiring Space* zijn nog in een beperkte oplage beschikbaar. U kunt een exemplaar hiervan aanvragen via communicatie@am.nl. Het magazine is ook *online* beschikbaar via www.am.nl onder zakelijk/publicaties.



AM'