

Inspiring Space

Perpetuum mobile

De kringloop van gebieden en gebouwen

TWEE-GESPREK

Jan Willem van der Schans & Roel Vollebregt
Eten van de stad

OVER DE GRENS

Luik ontdekken
Stad in transformatie

INTERVIEW

Ronald Rietveld
Leegstaand NL

Verder in dit nummer DNA van de plek Drie geleidelijke transformaties en de visie van AM ■ In beweging Gino van Driessche
GEN Rob van Wingerden over Gebieden Energie Neutraal ■ Column Gebiedsontwikkeling in de nieuwe realiteit ■ Archidoc Sveaparken Schiedam
De wandeling Erik Dannenberg en Alex Voordes in Zwolle ■ AM NAI-prijs 2010 Maak het verschil ■ Terug in de tijd Naturalis Leiden

Foto cover

Landschapsarchitect Ronald Rietveld maakte, samen met zijn multidisciplinaire team, forse indruk toen hij vorig jaar in Venetië het Nederlandse paviljoen op het Biënnale-terrein mocht inrichten. Het beeld was indrukwekkend, de boodschap verpletterend: duizenden publieke en overheidsgebouwen in Nederland staan leeg en wachten op een nieuwe gebruiker. Voor Rietveld en de zijnen geen reden voor een klaagzang, maar startpunt voor een optimistisch pleidooi: benut deze gebouwen in de tussentijd voor experimenten in de creatieve economie. Alle leegstaande gebouwen werden in kaart gebracht, gecatalogiseerd en vervolgens 3D nagetekend, zodat er uiteindelijk ook snijtekeningen voor maquettes van gemaakt konden worden. In totaal schat Rietveld dat er circa tienduizend van deze gebouwen in Nederland staan, voor Vacant NL werden er 4.326 in kaart gebracht. De keuze voor dit thema was op zich al bijzonder: een installatie over leegstand in een overheidsgebouw op Nederlandse grond dat de meeste tijd ook leeg staat. Je moet er maar op komen.

Beeld **Rob 't Hart**

Inhoud

Twee-Gesprek

Jan Willem van der Schans
en Roel Vollebregt over
urban farming

In korte tijd heeft de stadslandbouw zich een prominente plaats verworven in het debat over kansrijke stedelijke ontwikkelingsrichtingen. Roel Vollebregt, directievoorzitter van AM, gaat in gesprek met Jan Willem van der Schans, voorvechter en 'veranderingsonderzoeker' aan de universiteit van Wageningen, over kansen en bedreigingen. Waar komt het thema vandaan, wat zijn plussen en minnen en welke partijen zijn aan zet om stadslandbouw werkelijk breed te verankeren in onze plannings- en ontwikkelingsmachine?

6



Over de grens

Luik ontdekken:
stad in transformatie

AM Concepts reisde af naar Luik en kwam terug met een berg aan indrukken. Toepasselijk, gezien het geaccidenteerde terrein waarop men zich begaf en dat te herleiden is naar de geomorfologische ondergrond van de stad. De conclusie: niet meer doorheen rijden op weg naar de Côte d'Azur, maar afslaan en gaan kijken.

32



In beweging

Collectieve omslag in
Zeeuws denken

Zeeland weet wat haar te doen staat. De provincie heeft de nieuwe ruimtelijke doelstelling al in 2009 helder geformuleerd: kwaliteit is het credo. Gino van Driessche, sinds 1 januari 2011 directeur van AM Zeeland en geboren en getogen in deze provincie, is het er hartgrondig mee eens. Slim meebewegen met de krimp biedt kansen voor kwalitatieve groei.

46



Inhoud

Interview

Ronald Rietveld over leegstaand Nederland en de kansen voor de creatieve economie

Landschapsarchitect Ronald Rietveld maakte wat los, toen hij vorig jaar in Venetië het Nederlandse paviljoen op het Biënnale-terrein mocht inrichten. Het beeld was indrukwekkend, de boodschap verpletterend: duizenden publieke en overheidsgebouwen in Nederland staan leeg en wachten op een nieuwe gebruiker. Voor Rietveld en de zijnen geen reden voor een klaagzang, maar startpunt voor een optimistisch pleidooi: benut deze gebouwen in de tussentijd voor experimenten in de creatieve economie.

49



Reflectie en visie

Rob van Wingerden over Gebieden Energie Neutraal (GEN)

Rob van Wingerden, lid Raad van Bestuur van Koninklijke BAM Groep, is een man met een missie. Hoogstpersoonlijk strijdt hij voor het doorbreken van twee machtige axioma's in de ruimtelijke inrichting van dit land: het kortetermijndenken en het opknippen van het ontwikkelings- en bouwproces in een veelheid aan specialismen. Wie volgens Van Wingerden echt duurzaam bezig wil zijn moet kiezen voor integraal denken, op de lange termijn.

64



Archidoc

Sveaparken in Schiedam wakkert gemeenschapszin aan

Themagewijs ontwikkelen is het afgelopen decennium in Nederland meer gedaan. Op weinig plekken is het echter zo consequent doorgevoerd als in Sveaparken, een karakteristieke woonbuurt met winkels, scholen en andere centrumvoorzieningen aan de noordkant van Schiedam. Een stukje Zweden in Nederland, ontworpen door Ralph Erskine, dat hogelijk wordt gewaardeerd.

71



De wandeling

Vier plekken in Zwolle onder de loep: de stad die blijft groeien

Op een kruispunt van wegen vervult Zwolle een schakelfunctie tussen Noord-, Oost- en West-Nederland. Een strategische ligging die slim wordt uitgebuit en resulteert een gestaag voortgaande bevolkingsgroei. Een groei die met interessante projecten gaande wordt gehouden. Wethouder Erik Dannenberg en Alex Voordes, directeur AM Noord-Oost, laten er vier de revue passeren.

84



Inhoud

Terug in de tijd

Bijzondere klus

voor projectontwikkelaar:

Naturalis Leiden

Hoe vaak komt het voor dat je in je carrière een belangrijk museum mag realiseren? Het is lang niet iedere projectontwikkelaar gegund. Simon de Graaf kreeg de opgave wel op zijn weg: de ontwikkeling en bouw van Naturalis in Leiden. Het Natuurhistorisch Museum kreeg een mooie nieuwe huisvesting. Hij blikt terug op deze PPS *avant la lettre*.

108

112

En verder

in dit nummer...

Geeft Patrick Esveld, lid van het directieteam van AM, zijn visie op gebiedsontwikkeling in de nieuwe realiteit. De kwestie die hij aan de orde stelt: kunnen we gebiedsontwikkeling als hét instrument voor waardecreatie daadwerkelijk nieuw leven inblazen met enkele instrumentele aanpassingen en nieuwe of minder regels? Of moeten wij oude patronen drastisch *reframen* en een nieuwe logica uitvinden? Esveld blijkt een voorstander van de laatste keuze en licht deze nader toe.

70

Staan we stil bij drie gebiedstransformaties waar AM momenteel bij betrokken is, in respectievelijk Ede (het ENKA-terrein), Heemstede (Nieuw Overbos) en Veenendaal (Brouwerspoort). Drie opgaven van verschillende complexiteit en omvang. Rode draad: het samen met allerlei disciplines en betrokkenen stap voor stap vorm geven aan gebieden waar oud en nieuw samen gaan. Puzzelwerk in *optima forma*.

28, 60, 104



Strandbeest

Een lopend kunstwerk: natuurkundige-kunstenaar-uitvinder Theo Jansen maakte van gerecyclede plastic flessen dit strandbeest, dat – geholpen door de wind – zichzelf voortdurend voortbeweegt. De luchtdruk wordt op een ingenieuze wijze opgeslagen en drijft een loopmechaniek aan. Op *YouTube* zijn diverse filmpjes te zien van de demonstraties die Jansen de afgelopen jaren verzorgde.
www.strandbeest.com en www.kliski.com

Beeld Loek van der Klis

Perpetuum mobile

Perpetuum mobile – voortdurend bewegend – is het thema van deze Inspiring Space. Als wij de afgelopen periode één constante kenden in deze tijden van crisis en de nasleep daarvan, was het wel verandering. Dat zal de komende periode niet anders zijn. Het is dan ook logisch dat de moeizame marktomstandigheden in de gebieds- en vastgoedontwikkeling in Nederland, inclusief de bijbehorende kansen, in deze publicatie links en rechts aan de orde komen.

Dit gebeurt echter steeds via de dimensie die wij aan het thema *perpetuum mobile* hebben gekoppeld: de kringloop van gebieden en gebouwen. Transformatie is de belangrijkste uitdaging waarvoor wij staan. Dit geldt voor het type opgaven (meer en meer in de bestaande omgeving en integraal), voor de wijze van samenwerking (daadwerkelijk inclusief denken en handelen) en voor de manier waarop AM zich zelf ontwikkelt (een creatieve kennisorganisatie die op basis van inhoudelijke kracht een gewilde samenwerkingspartner is).

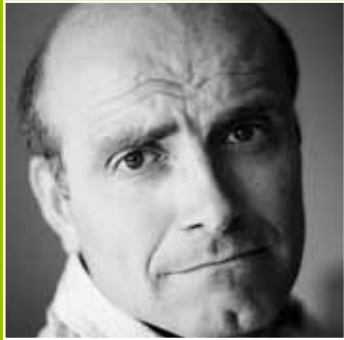
Transformatie is op de voorkant van deze Inspiring Space in één beeld gevangen. Met de verrassende boodschap ‘Nederland staat leeg’ en de bijbehorende bewijsvoering – duizenden publieke gebouwen in Nederland die wachten op nieuw gebruik – bracht landschapsarchitect Ronald Rietveld tijdens de Biënnale in Venetië heel wat teweeg. De kringloop van gebouwen en gebieden staat evenzeer centraal in andere artikelen, zoals in het Twee-Gesprek tussen Jan Willem van der Schans en Roel Vollebregt over *urban farming*, in de recensie vanuit vijf verschillende invalshoeken over het veranderende Luik, in het pleidooi van Rob van Wingerden voor de ontwikkeling van energie-neutrale gebieden via het GEN-programma en in de wandeling van Erik Dannenberg en Alex Voordes door Zwolle, de stad die in deze tijden van krimp profiteert van haar strategische ligging.

De makers van *Inspiring Space* wensen u opnieuw veel lees- en kijkplezier.

**Het staat volop in de belangstelling:
de stadslandbouw. Onze steden
moeten vergroenen, bewoners
woonomgeving, voedsel moet
worden geproduceerd. Het zijn
een interessant perspectief**

Eten van

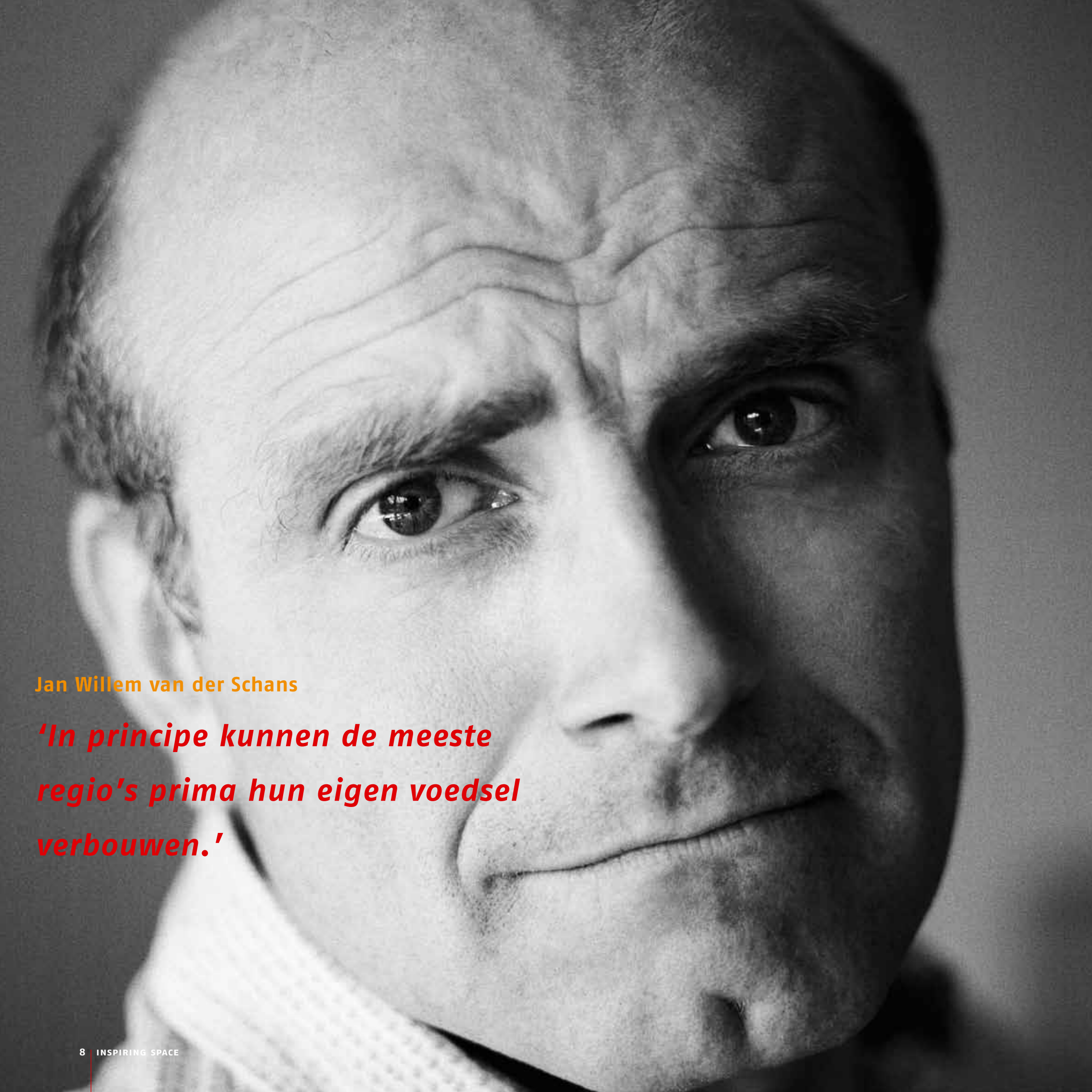
Twée-Gesprek



Jan Willem van der Schans en
Roel Vollebregt over *urban farming*

willen meer zeggenschap over de
dichter bij de afzetmarkt
ontwikkelingen die gecombineerd
bieden. *Wie pakt het op?*

de stad

A high-contrast, black and white close-up portrait of a man, Jan Willem van der Schans. He has a serious expression, with deep wrinkles on his forehead and around his eyes. The lighting is dramatic, coming from the side, casting deep shadows on the right side of his face and highlighting the left side. He is wearing a light-colored, textured garment, possibly a sweater or scarf.

Jan Willem van der Schans

'In principe kunnen de meeste regio's prima hun eigen voedsel verbouwen.'



Roel Vollebregt

*'Wij hebben de intentie om
stadslandbouw op concrete plekken
te laten landen; dan krijgt het ook
navolging.'*



Stedelijke bebouwing
en landbouw hoeven
niet per se met de rug naar
elkaar toe te staan.
Een symbiose is ook mogelijk.

Hiroshima, Japan. Een land waar de relatie tussen landbouw en stedelijke ontwikkeling anders is vormgegeven dan bijvoorbeeld in Nederland. Geen vijanden die tegenover elkaar staan en elkaar wegdrücken (en waarbij de stenen van de stad veelal aan het langste eind trekken), maar veel meer een symbiose. Tot in het centrum van Tokio zijn de rijstvelden te vinden. Maar hier dus ook, in de geteisterde stad Hiroshima. Het doet de vraag rijzen wat de recente aardbeving met al deze plekken heeft gedaan – locaties die misschien nu wel extra hard nodig zijn voor de voedselproductie.

Tekst **Kees de Graaf** Beeld **Corbino** en **Theo Baart**

In korte tijd heeft de stadslandbouw zich een prominente plaats verworven in het debat over kansrijke stedelijke ontwikkelingsrichtingen. Wat tien jaar geleden misschien nog wat lacherig van de hand zou zijn geweest als hobby van enkele groene *food believers*, krijgt inmiddels de aandacht die het verdient. Met sterk stijgende voedselprijzen in het verschiet is een duurzame voedselproductie binnen handbereik geen hobby meer, maar misschien zelfs wel overlevingsmechanisme pur sang.

AM-directievoorzitter Roel Vollebregt gaat in gesprek met Jan Willem van der Schans, voorvechter en ‘veranderingsonderzoeker’ aan de universiteit van Wageningen, over kansen en bedreigingen. Waar komt het thema vandaan, wat zijn plussen en minnen en welke partijen zijn aan zet om stadslandbouw werkelijk breed te verankeren in onze plannings- en ontwikkelingsmachine?

De locatie had niet beter gekozen kunnen zijn: restaurant De Kas in de Amsterdamse Watergraafsmeer, waar al tien jaar enthousiast gekookt wordt met ingrediënten uit de directe omgeving. Een toepasselijke achtergrond en inspiratie voor een gesprek over stadslandbouw. Een bijzonder gesprek ook omdat de twee deelnemers al ‘samen een tijd terug gaan’, zo blijkt.

Vollebregt: ‘We zijn studiegenoten; beide bedrijfskunde in Rotterdam gestudeerd en sinds die tijd elkaar regelmatig tegen het lijf gelopen.’

Van der Schans: ‘Roel was hoofdredacteur van ons universiteitsblad. Ik schreef daar weer een column in.’

Vollebregt: ‘Jan Willem heeft me laatst uitgenodigd voor een bijeenkomst van Eetbaar Rotterdam, een club die hij mede heeft opgericht. Het was een bijeenkomst in een wat louche pand waar je op het eerste gezicht niet zo gauw naar binnen zou gaan, maar waarbinnen een interessante bijeenkomst plaatsvond over de kansen van stadslandbouw. Dat zette mij wel verder aan het denken.’

Van der Schans: ‘Ja, want Amsterdam mag dan misschien het maatschappelijk bewuste publiek hebben dat je in eerste instantie zou verbinden met duurzame landbouw in en direct rond de stad, maar in Rotterdam leeft het onderwerp ook enorm en onder een verbazingwekkend breed publiek. Je ziet de initiatieven nu overal uit de grond schieten: in bijvoorbeeld Groningen is de gemeente er nu ook serieus mee bezig, in Den Haag besteedt architectuurcentrum Stroom er een heel programma aan. Maar in Rotterdam zijn we dus ook zeker goed bezig. Het verschuiven van de industrie naar de Tweede Maasvlakte speelt in de stad veel grond vrij. Grond waar je – al dan niet tijdelijk – leuke bestemmingen voor kunt vinden. Enige tijd geleden hebben we bijvoorbeeld met Eetbaar Rotterdam een presentatie gegeven voor de directie van Stadshavens, een gebied van 1.600 hectare dat de komende jaren van kleur zal verschieten. Er lag een enorme stapel rapporten over wat er allemaal mogelijk is in dat gebied,



FLEYSMAN

Waar met kwaliteit
wordt geproduceerd, kunnen
ook enthousiaste afnemers
worden gevonden. 's Ochtends
vers geplukt, 's avonds op tafel.

Roel Vollebregt

‘We volgen de initiatieven met gepaste belangstelling, met de kanttekening dat het idealisme erachter fantastisch is, maar dat het ook zaak is om er een haalbaar businessmodel van te maken.’

De mooiste, de geurigste, de lekkerste. Tenminste, dat vinden de organisatoren van de biologische zaterdagmarkt in Amsterdam zelf. Tussen 9 en 16 uur is het hier een komen en gaan van liefhebbers van groente, fruit, zuivel, vlees, brood en delicatessen. Toegegeven, de prijzen liggen wat hoger dan in de supermarkt. Maar wie eenmaal geproefd heeft, laat de kiloknallers voortaan liggen.

maar aan stadslandbouw – zo gaf men eerlijk toe – had men nog niet gedacht. Ook al neemt de aandacht voor de kansen van stadslandbouw toe, het blijft dus zaak om het onder de aandacht te brengen. Zeker in de wereld van de stadsontwikkelaars.’

Handige ondernemer

Waar sommige stadsontwikkelaars nog op het goede spoor moeten worden gezet, zijn anderen al langer met dit thema bezig. Waar komt *urban farming* vandaan? Waar vindt het zijn *roots* en waarom is de stad eigenlijk interessant als plek om voedsel te verbouwen? Kan dat niet veel efficiënter buiten de stad gebeuren?

Van der Schans: ‘Ik kwam op een gegeven moment op het idee om de grondopbrengsten van vastgoed te vergelijken met de opbrengst van binnenstedelijke voedselproductie. Oftewel: hoe concurreren steden en voedsel in termen van geld? Op internet ben ik gaan zoeken en ik kwam het concept van SPIN Farming tegen. SPIN staat voor *Small Plot Intensive farming* en dat wordt in Amerika inmiddels succesvol toegepast, nota bene in stedelijke achtertuinen. Een ondernemer is erachter gekomen dat hij door een ingenieus beplantingsschema een veel groter deel van het jaar kan leveren, eerder op de markt is dan de concurrenten die van buiten de stad moeten komen en zo een opbrengst van veertigduizend dollar per halve *acre* kan realiseren. Dat zijn interessante bedragen. Bedragen ook die zeker zo hoog liggen als in de reguliere tuinbouw, omdat de energiekosten daar hoger liggen en de opbrengsten lager zijn vanwege het bulkkarakter van de productie. Deze ondernemer maakt handig gebruik van het feit dat in de stad de temperatuur hoger is dan daarbuiten. Door dat andere microklimaat kan hij eerder zaaien en drie keer per jaar oogsten, tegen de concurrentie slechts twee keer.’

Vollebregt: ‘Wij zien in de praktijk nu allerlei initiatieven ontstaan, ook op plekken waar wij met nieuwe ontwikkelingen bezig zijn. We volgen ze met gepaste belangstelling, met de kanttekening dat het idealisme erachter fantastisch is, maar dat het ook zaak is om er een haalbaar businessmodel van te maken. Wie dit voorbeeld van Jan Willem beluistert, ziet die businesscase dichterbij komen.’

Van der Schans: ‘De randvoorwaarden vanuit het stedelijk microklimaat bieden in ieder geval een voorsprong. Het is zaak om dat klimaat zo goed mogelijk uit te buiten, ook qua opbrengsten. Op sommige plekken kunnen bijvoorbeeld druiven worden geteeld. Maar er liggen nog meer kansen. Denk aan afvalwater dat vol zit met nutriënten en waarvan gebruik kan worden gemaakt. Denk aan de restplekken in de stad die tijdelijk niet worden gebruikt omdat een nieuwe bebouwing nog wel even op zich laat wachten. Maar ook aan de factor menskracht: er zijn veel mensen in de stad met tijd, die zich hier graag voor zouden willen inzetten. Ga nu maar eens kijken wat Turkse, Marokkaanse en Kaapverdische mensen van hun volkstuinen halen.’

Vollebregt: ‘Dat *urban farming* een hot topic is in de Verenigde Staten verbaast me overigens niet. De eetcultuur is daar wel erg op fastfood gebaseerd.’

Van der Schans: ‘Dat klopt. En er komt bij dat men geen wijdvertakt netwerk van supermarkten en groentewinkels heeft, zoals bij ons. Er is daar echt sprake van *food deserts* waarin geen normaal vers voedsel te krijgen is. In zo’n situatie kan lokaal geproduceerd en aangeboden voedsel direct op een afnemersmarkt rekenen.’

Keiharde aardbeien

De kwaliteit van de producten die door de stadslandbouw worden afgeleverd en het assortiment: we staan er nog even wat langer bij stil. Op welke manier kunnen de stadslandbouwers de slag winnen van de ‘traditionele’ landbouw, die grootschalig en bijna industrieel produceert en distribueert?

Van der Schans: ‘Het voedsel in Nederland is erg op bulk ingericht: met name voor de export bedoeld en van middelmatige kwaliteit. Niet voor niets hadden onze oosterburen het over de *Wasserbombe* uit Holland toen het over onze tomaten ging. Daar komt bij dat veel etnische groenten die we uit het buitenland importeren hier niet goed aan komen. De kousenband is al verrot voor hij in de winkel ligt. Dergelijke bijzondere groenten zou je prima hier in Nederland kunnen telen. Je ziet het ook aan de producten die een aantal stadskassen en stadsboerderijen leveren: dat



Ze liggen op vele plekken in Nederland langs het spoor, de volkstuinten, zoals hier in Zaandam. Het beeld vangt de complete dynamiek: de rust van de tuinen, de beweging van de treinen, de traag maar gestaag oprukkende stedelijke bebouwing. Verschillende snelheden van verschillende ruimtevragers.



De druk op de ruimte
in de stad is vanouds groot.
Maar door crisis en krimp
verdwijnt de aloude dominantie
van de stenen. Er ontstaat weer
ruimte voor water en groen.

Jan Willem van der Schans

‘Denk ook aan de factor menskracht: er zijn veel mensen in de stad met tijd, die zich hier graag voor zouden willen inzetten.’

zijn groenten en fruit die in veel supermarkten niet te krijgen zijn en waardoor er ook geen vergelijking door de consument met de prijzen in de supermarkt plaatsvindt. Want een Hollander blijft natuurlijk wel een Hollander: als hij een pond sperziebonen goedkoper bij de super kan krijgen, koopt hij het daar. De aardbei is ook een goed voorbeeld: wie de kwaliteit daarvan tot zijn recht weet te laten komen, is spekkoper. De aardbei die de supermarkten ons nu voorschotelen – El Santas, van zichzelf al veel harder – is al veertien dagen ervoor geplukt. Er zijn nu Nederlandse ondernemers bezig om veel zachtere soorten, met meer smaak, te produceren. Die kunnen minder goed vervoerd worden, maar door ze direct vers aan te bieden, op korte afstand, is dat geen probleem. ‘s Ochtends geplukt, ‘s middags geleverd, ‘s avonds tijdens een feest per stuk verkocht!’

Vollebregt: ‘Door op dergelijke andere producten in te zetten, ontstaan er kansen voor nieuwe verdienmodellen.’

Van der Schans: ‘Het huidige verdienmodel is overduidelijk achterhaald: de kostprijs is alleen te verlagen door grootschalige technieken, maar die kosten geld en daarom moet het volume worden vergoot. Daardoor keldert weer de prijs en graaft de boer uiteindelijk zijn eigen graf; *in the end* leidt de huidige manier van produceren bij de boeren alleen maar tot een verschralend inkomen. En het maakt duidelijk dat de focus van de landbouw op kwantiteit niet de goede is. We kampen in de westerse wereld met een voedseltsunami: er is gewoon veel te veel. Er is op deze wereld niet te weinig voedsel, het is alleen verkeerd verdeeld. Wij stikken erin en gooien ook steeds meer voedsel weg. In principe kunnen de meeste regio’s prima hun eigen voedsel verbouwen.’

Vollebregt (lachend): ‘Stel een dictator en vijf Wageningers aan en je kunt het regelen.’

Van der Schans: ‘In verschillende Afrikaanse landen wordt nu gewerkt met *urban agriculture* en dat heeft allerlei positieve effecten. In een stad als Dar es Salaam verbouwen steeds

meer mensen hun eigen groente. Daardoor wordt de stadsbevolking selfsupporting. Het haalt mensen uit de armoedeval.’

Oprukkende steden

Terug naar Nederland. Een gebied als Rotterdam wordt als kansrijk betiteld voor stadslandbouw, maar hoe zit dat met andere gebieden in Nederland? Is het bijvoorbeeld ook een perspectief voor de krimpgebieden?

Vollebregt: ‘Ook dat zijn gebieden waar mensen en bedrijven weggaan en waar ruimte ontstaat voor nieuwe bestemmingen. De waarde van vastgoed en grond daalt daar, waardoor voedselproductie een aantrekkelijk alternatief kan vormen. Het geeft wat mij betreft dus wel de breedte van het thema aan. Interessant voor Rotterdam, maar waarom ook niet voor Heerlen en Brunssum.’

Van der Schans: ‘Heerlen heeft inderdaad ook aangekondigd met stadslandbouw te willen beginnen. Daarmee komt overigens een einde aan een ontwikkeling van de laatste eeuw waarin stedelijke ontwikkeling en landbouw altijd als vijanden werden betiteld en tegenover elkaar werden geplaatst. Boeren werden uitgekocht om plaats te maken voor oprukkende steden en werden op afstand geplaatst. Dat systeem wordt nu op zijn kop gezet. Ik vind dat een interessante ontwikkeling. Overigens is niet in alle landen de landbouw ooit de stad uitgedrukt. Ik hoorde laatst een onderzoekster uit Tokio en daar zijn nog volop stadsboeren aanwezig. Dit is evenzeer te verklaren uit de historie: de lokale overheid had daar te weinig geld om de boeren uit te kopen en je mocht dus doorboeren als je dat wilde. De stad werd in een flexibel grid eromheen gebouwd.’

Vollebregt: ‘Landbouw kan op een nieuwe manier worden geïntegreerd in ontwikkelings- en herstructureringsstrategieën. Daarmee krijgt het inderdaad een veel positievere rol, als volwaardig onderdeel van buurt- en wijkfuncties. Het zit niet meer “in de weg” zoals in het verleden vaak werd gezegd. Het hoort er helemaal bij. Net zoals boerderijen voor de moderne tijd gewoon onderdeel waren van de stedenbouwkundige opzet van steden en dorpen.’

Van der Schans: ‘Het interessante is dat allerlei lokale en regionale relaties en dwarsverbanden die vroeger bestonden nu weer worden herontdekt. Zo werd in Schiedam een afvalproduct van de plaatselijke jeneverstokerijen gebruikt door de melkveehouders in het Westland, die daarmee tot de meest productieve van Nederland behoorden. De mest van de koeien werd weer gebruikt door tuinders onder

Ook in Den Haag (hier de Albert Cuypstraat) wordt volop getuind. Het Haagse architectuurstudium Stroom heeft een meerjarig programma rond stadslandbouw opgezet en de plaatselijke woningcorporaties zijn volop actief om tuinen in te passen in hun herstructureringsplannen. Zo heeft de crisis dan toch wellicht ook een positieve bijwerking: functies die in de hoogconjunctuur minder aan de bak zouden zijn gekomen, krijgen nu meer kansen. *En passant* wordt de stadsontwikkeling er een stuk minder top-down van. Ook dat is niet verkeerd.

A woman wearing a headscarf and a striped shirt is watering plants in a raised garden bed. The garden bed is filled with various green plants and is bordered by a wooden fence. In the background, there is a red brick building with balconies and satellite dishes. Laundry is hanging on a line on one of the balconies. The scene is set in a sunny, outdoor environment with trees and bushes. The text is overlaid on the image in a large, white, sans-serif font.

In herstructureringsgebieden
grijpen bewoners hun kans.
'Geef ons dat binnenterrein
maar – dan maken we er
tuintjes!' Wijkvernieuwing
via de groene kant.

A photograph of a rooftop garden in New York City. In the foreground, there are rows of young trees and plants in a garden bed. In the middle ground, there are some industrial structures and a large body of water. In the background, the New York City skyline is visible, including the Empire State Building. Two large cranes are visible on the left side of the image.

**Dan maar het dak op.
Wie inventief is, ziet overal
kansen om stads- en volks-
tuinen aan te leggen.
Alleen de aarde moet
even omhoog.**

Roel Vollebregt

‘Er komt een einde aan de ontwikkeling van de laatste eeuw waarin stedelijke ontwikkeling en landbouw altijd als vijanden werden betiteld en tegenover elkaar werden geplaatst.’

Op een plek als deze komt de hit ‘Roof garden’ van Al Jarreau direct naar boven. Tuinierend op een dak in Brooklyn, met zicht op Manhattan: het kon minder. Dat de vijfde gevel van een gebouw ook zo te gebruiken is, zullen nog maar weinig architecten van tevoren hebben gedacht. Maar wellicht ook een interessante optie voor al die leegstaande kantoren met platte daken in Nederland. In Rotterdam (Schieblock) gaat de moesdaktuin binnenkort open.

de kust om de grond te verbeteren. Dat soort natuurlijke verbanden is een eeuw geleden om zeep geholpen door de introductie van het riool en de kunstmest, maar komt nu weer in de belangstelling te staan. We staan aan de vooravond van iets groots, is mijn overtuiging. De op de stad georiënteerde landbouw biedt kansen om allerlei kringlopen weer te sluiten. Kringlopen die ook bijvoorbeeld in energetisch opzicht het beter doen. Het industriële complex van het Westland stookt op gas: dat is echt eindig. En de nieuwe vormen van landbouw leiden tot allerlei innovaties. In Midden-Delfland heeft een boer bijvoorbeeld ontdekt hoe hij met bierborstel – een afvalproduct van de Stadsbrouwerij uit Rotterdam – koeien kan voeren die verse melk produceren waar Pakistani ter plekke weer zachte kaas van maken. Dat zijn heel creatieve processen.’

Vollebregt: ‘Dergelijke dwarsverbanden en het hergebruik van stedelijke “drek” waren in de negentiende eeuw heel normaal. De stad Groningen maakte er winst mee, dat waren de tijden dat er aan de rand van steden vloeivelden werden aangelegd. Dat gebeurde vooral in steden die geen snelstromende rivier hadden om het afvalwater af te voeren. Utrecht was daar een voorbeeld van; de Vecht stroomde daar niet snel genoeg om het afval van de stad weg te krijgen. Parijs met de Seine was een vergelijkbaar verhaal. In Londen stroomde de Theems veel sneller en daar waren dergelijke vloeivelden niet noodzakelijk. Wat trouwens niet betekende dat er geen stremmingen konden ontstaan. Men spreekt daar nog steeds over the Great Stink. Er vergingen zelfs schepen in de rioolsmurrie, dat was geen pretje. We zouden nu dus moeten zoeken naar het herstel van de dwarsverbanden, maar zonder de nadelen.’

Doorgeschoten functiescheiding

En passant worden al de nodige voordelen van stadslandbouw genoemd, maar zijn er nog meer te benoemen? Op welke punten doet de ‘alternatieve’ manier van producten verbouwen het beter dan de reguliere landbouw?

Van der Schans: ‘Naast de genoemde energetische en milieutechnische voordelen zie ik ook sociale verdiensten. Het groen in de wijk kan bijvoorbeeld op andere manieren gebruikt worden. Het is dan niet meer alleen kijkgroen, het wordt veel meer doe-groen. Uiteraard moet je dat goed inkaderen, maar de eerste projecten wijzen uit dat er zeker bewoners zijn te vinden die zich hiervoor willen inzetten. Een economisch punt is dat er vanuit de rijksoverheid momenteel veel minder

geld naar natuurontwikkeling gaat. Daar komen de boeren in beeld als partijen die uit natuurontwikkeling alternatieve inkomsten kunnen verwerven, in combinatie met nieuwe vormen van kleinschalige landbouw. Een laatste winstpunt is dat de scheiding van functies die we zo lang hebben gekend – wonen hier, werken daar, recreëren weer op een andere plek – op de helling gaat.’

Vollebregt: ‘Na de oorlog zijn we in die functiescheiding enorm doorgeschoten. En we zitten nu met de brokken. Neem het centrum van Rotterdam; in dat gebied moet nog veel meer gewoond worden. De stedelijke bevolking is veel te sterk uit elkaar getrokken. Daar komt men nu op terug en dat kan ook met stadslandbouw.’

Van der Schans: ‘Door functies te stapelen is veel meer mogelijk. Met stadslandbouw kun je het beheer van de openbare ruimte een impuls geven, maar je zorgt ook voor voedselproductie en de kinderen die meedoen worden er minder dik door. Niet voor niets volgen verzekeraars als Achmea dit soort projecten met belangstelling: het is goed voor de gezondheid.’

Identiteit toevoegen

De voordelen zijn evident, maar blokkades zullen er ongetwijfeld ook zijn. Welke hindernissen liggen er op de weg voor een veel bredere introductie van stadslandbouw? Anders gezegd: welke partijen moeten in beweging komen? Kan een marktpartij als AM voor doorbraken zorgen?

Vollebregt: ‘Wij hebben als ontwikkelaar duurzaamheid hoog in het vaandel staan. Daar past dit denken uitstekend in. Energiereductie is een belangrijk punt. Dan helpt het om onze aardbeien – om daar nog maar even bij aan te haken – niet uit Kenia te halen, maar om de hoek. In gebiedsontwikkelingen zie ik kansen om stadslandbouw te vervlechten met een benadering die is gericht op *sustainability* in brede zin:



Zo kan een naoorlogse woonwijk er dus ook uitzien: de groene binnenhof van de Epicurusstraat in Amsterdam Geuzenveld (inmiddels stadsdeel Nieuw-West). Aan één kant open biedt de hof voldoende licht en lucht, en aan- en afvoermogelijkheden voor tuinmaterialen en de oogst, voor een areaal aan stadstuinen. Het is vooral in dit soort woongebieden dat de aanleg van tuinen door gemeente, corporaties en marktpartijen als interessante optie wordt gezien om doelstellingen op het gebied van emancipatie en maatschappelijke cohesie te bevorderen. En het kan soms een prima invulling zijn van een terrein dat tijdelijk braak ligt en wacht op een nieuwe bestemming.



Slow urbanism: de tijd en de mensen zelf het werk laten doen. Geen top-downplanning meer, maar initiatieven die letterlijk en figuurlijk van onderop kunnen en mogen groeien.

Jan Willem van der Schans

‘De focus van de landbouw op kwantiteit is niet de goede. We kampen in de westerse wereld met een voedseltsunami: er is gewoon veel te veel.’

mobiliteit beperken, energieneutraliteit bewerkstelligen, socio-economics oftewel het welzijn van mensen bevorderen. Maar ook leidende thema’s voor een gebiedsidentiteit ontwikkelen: ook daar kunnen initiatieven op het gebied van lokale voedselproductie hun bijdrage aan leveren. En we staan daarin niet alleen. Bij de bijeenkomst van Eetbaar Rotterdam waar ik aan deelnam waren ook voor mij verrassende partijen als de GGD aanwezig: zij zien in stadslandbouw allerlei heilzame effecten voor hun cliënten. Voor ons als gebiedsontwikkelaar liggen daar kansen in het sluiten van nieuwe coalities. Met daarbij de kanttekening dat blauwdrukdenken echt passé is: je zult moeten uitgaan van de dynamiek die al op een bepaalde plek aanwezig is en daarbij aansluiten. De huidige tijd impliceert ook dat we geen enorme voorinvesteringen meer kunnen doen en handig gebruik moeten maken van structuren die er al zijn.’

Van der Schans: ‘Je kunt dat laatste echter ook positief opvatten. In de Haarlemmermeer is AM bijvoorbeeld betrokken bij een initiatief om in een ontwikkelingsgebied boerenbedrijven niet uit te kopen, maar ze een rol te geven in het beheer van het gebied. Ik denk dat er op een vergelijkbare manier tal van andere initiatieven mogelijk zijn om een creatieve interactie tussen landbouw en vastgoed te ontwikkelen. Het gaat erom werelden te verbinden, door over en weer in te spelen op elkaars behoeften.’

Vollebregt: ‘Het mes kan aan twee kanten snijden. Stel dat je een braakliggend gebied in de stad hiervoor tijdelijk bestemt: dan is er toch de nodige jaren iets te doen op een plek die anders weinig toevoegt aan het gebied. Het verschaft de mensen die erbij betrokken zijn plezier en het geeft tegelijkertijd positieve lading aan een plek. “Ik ga wonen op het terrein van de stadsboerderij” heeft toch een heel andere lading dan “Ik ga wonen op het terrein van de oude gasfabriek”. Ik zie daar mogelijkheden voor een symbiose, helemaal in een tijd waarin de overheid zwaar inzet op binnenstedelijk ontwikke-

len. Daar gaat het de komende tijd gebeuren. Overigens is niet alleen de hardware in dit verband van belang; die is in principe het meest eenvoudig te organiseren. Waar het vooral om gaat is de software: hoe houd je een eenmaal opgezet systeem van stadslandbouw duurzaam in stand? In die zin is de software nog van veel groter belang: de buurt in kwestie moet het blijvend oppakken en vasthouden. Voor ons als ontwikkelaar is het zaak om dit mee te nemen in het gesprek met klanten en omwonenden; een gesprek dat we sowieso voeren. Dit vormt een toegevoegd punt aan onze gespreksagenda.’

Braakliggende grond

Van der Schans: ‘Via de band van de stadslandbouw kunnen allerlei andere doelstellingen worden gerealiseerd, bijvoorbeeld op het gebied van integratie. Denk aan het verhaal van Tilly Kaisiëpo, een Afghaanse vrouw in de Poptahof in Delft, die het initiatief nam om te gaan tuinieren in de buurt. Dat voorbeeld was zo succesvol dat ze in dienst is genomen door gemeente en ontwikkelaar om de verdere transformatie van de buurt op dit punt te begeleiden. Wat bleek: via het tuinenproject kwamen mensen met elkaar in gesprek. En bleken allochtone nieuwkomers zich daardoor makkelijker de taal eigen te maken. Al werkende weg zullen we voor dit soort initiatieven afsprakenkaders moeten ontwikkelen en aan verwachtingsmanagement moeten doen: hoe lang – bij een tijdelijk project – kunnen bewoners bijvoorbeeld van een bepaald grondstuk gebruik maken. Het managen van tijdelijkheid, dat is een nieuwe opgave.’

Vollebregt: ‘Maar de kansen zijn evident. Laten we daar iets mee doen. En dan niet bovenaf dwingend opgelegd en met begrip voor elkaars rol. Wij worden als ontwikkelaar bijvoorbeeld niet zelf voedselproducent. Maar we kunnen wel de condities ervoor creëren en de fysieke randvoorwaarden ervoor aanleggen.’

Van der Schans: ‘Eens, we moeten elkaar vinden in een stuk creativiteit. Per plek en per doelgroep moet gekeken worden waar behoefte aan bestaat. Dat kan sterk verschillen. Tegelijkertijd kan een zekere professionalisering op dit terrein weldadig werken, is mijn indruk. Wie maakt bijvoorbeeld de goede afspraken met een stadsboer, zodat hij een nieuwe plek krijgt wanneer de oude gereed is om bebouwd te gaan worden? Iemand moet dat proces in goede banen gaan leiden. Onder die professionalisering versta ik ook een stuk educatie: hoe leiden we de mensen op die in de stadslandbouw hun brood willen gaan verdienen? Ik heb in het groene

Niet in de stad, maar wel een plek waar veel stadsbewoners komen: de Olmenhorst in Haarlemmermeer. De bordjes op de fruitbomen geven aan wie de eigenaar is en zich de oogst mag toe-eigenen.



Eigenaarschap van
de ruimte – en de natuur
die daar bloeit –
zorgt voor binding en
enthousiasme.

De tuin is van de bewoners zelf,
zij zorgen ervoor
en houden hem in stand.



RESTAURANT
DE KAS

Ondernemerschap wordt op
een nieuwe leest geschoeid.
Pioniers worden blijvertjes, hun
voorbeeld krijgt navolging.
Authenticiteit wordt (h)erkend.

Roel Vollebregt

'Leidende thema's voor een gebiedsidentiteit ontwikkelen: ook daar kunnen initiatieven op het gebied van lokale voedselproductie hun bijdrage aan leveren.'

onderwijs gemerkt dat het niet zozeer de boerenzoons zijn die dit interessant vinden, maar veel meer de jongens die hovenier willen worden. Die komen al uit de stad en zien wel een soort tuinmeestersrol voor zich weggelegd. Zij pakken het goed op.'

Vollebregt: 'Als AM zijn we in ieder geval van zins om met dit thema verder te gaan. We hebben de intentie om het op concrete plekken te laten landen; dan krijgt het ook navolging. Met daarbij wel de kanttekening dat het economisch op dit moment niet mee zit. In een periode van hoogconjunctuur is er automatisch energie en budget, dat is in deze tijd lastiger. Geld is schaars op dit moment. Daar staat echter tegenover dat er braakliggende grond genoeg is. Ga in een stad als Rotterdam kijken: die stad ligt nu op veel plekken gewoon open. Maar neem ook een plek als het Zeeburgereiland in Amsterdam: voor *the time being* tot er gebouwd wordt kun je allerlei tijdelijke initiatieven daar een plek geven.'

De Kas: al 10 jaar een bijzondere onderneming

Een toepasselijker plek om dit tweegesprek te organiseren was er nauwelijks: restaurant De Kas in Amsterdam, al weer tien jaar gevestigd in het park Frankendael, tussen de Rembrandttoren en de negentiende-eeuwse gevels van de Watergraafsmeer. In 2001 vond topkok Gert Jan Hageman, die een Michelinster verdiend had in de Nederlandse *haute cuisine*, een nieuwe invulling voor zowel zijn eigen carrière als voor de kweekkas uit 1926 van de Amsterdamse Stadskwekerij, die op de nominatie stond gesloopt te worden. Met veel geluk en vooral veel medewerking van gemeente, familie en vrienden is het gelukt om het unieke, acht meter hoge glazen gebouw te herbouwen tot restaurant en kwekerij.

Chefkok Ronald Kunis geeft ons een korte toelichting op het concept: 'Een deel van de groenten wordt hier verbouwd in de kas, maar het grootste deel komt van een stuk grond dat we hebben gepacht in de Beemster, bij Purmerend. Gert Jan Hageman is daarop continue aan het werk. Hier in stad is de grond te duur om voor groenteproductie te gebruiken, maar het heeft wel een belangrijke "aanschouwende" werking. Je kan toch laten zien hoe dingen groeien en waar het vandaan komt. We proberen het ook netjes te houden maar voor de kwekers is het moeilijk met de in- en uitlopende gasten. Voor je het weet is er een feest en heb je de hele kweekkas onder de confetti – dat is dus niet de bedoeling.

We werken aan de hand van een kweekplan: de natuur bepaalt wat we hier op tafel zetten. De rijkdom van de natuur is iets ongekennd; we werken hier bijvoorbeeld met achttien soorten tomaten en acht soorten basilicum. Bij het koken en presenteren staat de identiteit van het ingrediënt voorop: een mooie tomaat laten we in zijn waarde en wordt niet compleet "weggewerkt". Veel van onze gasten vinden dat al heerlijk: een paar verse tomaten met een beetje zout en olie. Een feest! Verbouwen van groente en fruit op deze manier is echt een ambacht. We krijgen nog steeds veel adviezen over hoe we dingen moeten aanpakken en gaan daar serieus mee aan de slag. En mensen komen hier graag langs; er is een meneer uit de buurt die alles van druiven weet. Hij komt regelmatig onze druiven bijwerken. Dat zijn mooie dwarsverbanden.'

Van der Schans: 'Niet alleen voor ontwikkelaars is het nog wennen, ook gemeenten zijn nog niet compleet vertrouwd met wat stadslandbouw kan betekenen. We zijn in Rotterdam bijvoorbeeld bezig met de ontwikkeling van de Marconistrip, maar dan loop je tegen allerlei praktische bezwaren en procedures aan. Milieucirkels die moeten worden berekend, planningen die moeten worden aangepast, geld dat ontbreekt, et cetera. Daarom is een veelbelovend project als Happy Shrimp in de Rotterdamse haven – garnalen kweken in het koelwater van de industrie – ook gesneuveld. Men had maar liefst twaalf vergunningen nodig! Ik denk dan: het is crisis, probeer het gewoon eens. Blijkbaar is de crisis nog niet heftig genoeg. Er moet in Nederland eerst een batterij onderzoek gepleegd worden om te kijken of een project vergunningsplichtig of vergunningswaardig is.'

Vollebregt: 'Alles in dit land is nu eenmaal bestemd. Wij hebben geen onbestemde gronden. Dat is logisch, maar het remt ook af. Ook daarom kunnen concepten als deze in een land als de Verenigde Staten sneller worden gerealiseerd.'

Van der Schans: 'Om nog maar niet te spreken van onze gemeentelijke diensten die nog sterk verkokerd zijn. Een project dat meer dan twee doelstellingen beoogt – en stadslandbouw is daar een perfect voorbeeld van – is al te lastig om te hanteren voor het gemeentelijk apparaat. Wat dat betreft kan het voor ons veel interessanter en sneller gaan om direct afspraken te maken met grote private partijen. Dan is het zo geregeld, is mijn ervaring.'

Levenslopen en eetbare literatuur

Twée bio's in vogelvlucht

Jan Willem van der Schans

Jan Willem van der Schans studeerde bedrijfskunde aan de Erasmus Universiteit in Rotterdam. Hij promoveerde aan dezelfde universiteit op een onderzoek naar de rol van zelforganisatie bij het duurzaam beheer van natuurlijke hulpbronnen. Bij het Landbouw Economisch Instituut, waar hij nu werkt, houdt hij zich vooral bezig met ketenvraagstukken, zoals de wijze waarop supermarkten via eisen aan de toeleverende keten een bijdrage kunnen leveren aan het verduurzamen van ons voedselsysteem. Van der Schans is momenteel ook verbonden aan de leerstoelgroep Rurale Sociologie van de Universiteit van Wageningen, waar de stedelijke voedselvoorziening zijn onderwerp is en meer in het bijzonder de plaats die stadslandbouw daarin heeft of kan hebben. Hij is mede-initiatiefnemer van Eetbaar Rotterdam, een expertisegroep en vereniging die zich inzet om de voedselketen meer zichtbaar te maken in de stad. In dat kader heeft hij zich onder andere ingezet voor het verwezenlijken van een stadsboerderij op de Marconistrip; een langgerekt stuk vrijwel verlaten havengebied tussen Rotterdam en Schiedam, waar vroeger een rangeerterrein was en in de toekomst een woonwijk gepland staat.

Roel Vollebregt

Roel Vollebregt studeerde HTS weg- en waterbouw in Dordrecht, gevolgd door een studie bedrijfskunde aan de Erasmus Universiteit Rotterdam. Hij begon zijn carrière als managementtrainee bij Ballast Nedam en was daar aansluitend werkzaam als strategisch planner, *project engineer* van de havenuitbreiding in Aveiro (Portugal) en tendercoördinator *offshore projects*. In 1994 maakte hij de overstap naar Arcadis Heidemij Realisatie in de functie van hoofd bodemsanering en later als directeur van Bremcon (een joint venture van Arcadis en de Belgische Groep Van Roey). In 1999 trad Vollebregt aan als regiodirecteur BAM Vastgoed, waarna hij in 2004 directeur bij de landelijke organisatie van BAM Vastgoed werd. In 2006 werd hij benoemd tot directievoorzitter van BAM Vastgoed. Sinds de fusie tussen AM en BAM Vastgoed per 1 januari 2010 bekleedt Roel Vollebregt de functie van directievoorzitter van AM.

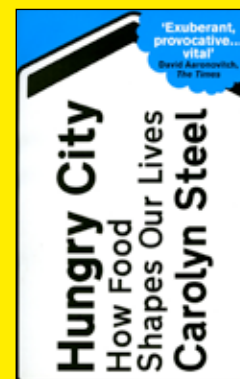
De hongerige stad

Carolyn Steel publiceerde *Hungry City* in 2008 en sindsdien is het snel gegaan, zowel met haar eigen carrière als met het thema van de stadslandbouw. Steel is inmiddels een veel geziene gast op lezingen, ook in Nederland. In Den Haag is ze betrokken bij het programma dat architectuurcentrum Stroom opzette over voedsel in relatie tot de stad. Over het boek, waar zij zeven jaar aan schreef: Steel schetst in historisch perspectief het verband tussen stedelijke ontwikkeling en voedselproductie. En stelt daarbij voor de toekomst de prangende vraag hoe het nu verder moet: terwijl een deel van de wereld omkomt in voedselovervloed, wordt elders permanent honger geleden. Dat moet toch anders (en beter) kunnen.

Hungry City, How Food Shapes our Lives
Carolyn Steel *Uitgave Vintage, 2009.*

Culinaire ontdekkingstocht

Een stad verkennen kan op veel manieren, zo stellen auteurs Janneke Vreugdenhil (Eten enzo) en Francien van Westrenen (Stroom Den Haag). Je te laten leiden door voedsel is beslist één van de meer aangename. Genoemde auteurs vroegen drie Haagse journalisten om op zoek te gaan naar de *foodprint* van de residentie. De uitkomst is deze leuke gids, die laat zien hoe eten en drinken verbonden zijn met de inrichting van de stad. Thema's als 'ambtenarenkantine', 'vishaven' en 'snackloket' beschrijven bestaande eetgelegenheden. Een thema als 'binckworst' schetst de



toekomst: architect Winy Maas werkte in opdracht van Stroom het idee uit van een stedelijke varkensboerderij voor bedrijven-terrein Binckhorst.

Foodprint Stadsgids Den Haag Janneke Vreugdenhil en Francien van Westrenen (red.) *Uitgave NAI Uitgevers en Stroom Den Haag, 2009.*

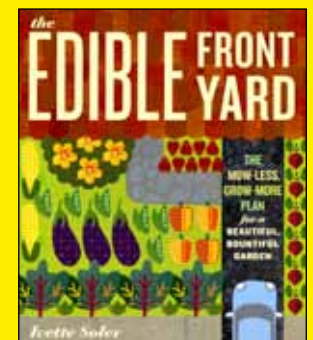
Laat de voortuin bloeien

Onze achtertuinen, daar gebeurt al het nodige op moestuingebied. Maar ook de voortuin biedt kansen, zo betoogt tuinontwerper/schrijver Ivette Soler uit Los Angeles. Niet een stad die je direct met tuinen associeert, maar à la. Soler houdt sinds 2006 een druk bezochte blog bij over tuinieren (www.thegerminatrix.com) en laat in dit boek zien wat je allemaal met een voortuin kunt doen. Van de *reality check* (de potentie van de tuin in kaart brengen) tot en met de *harvest* (oogsttijd en daarna, fruit invriezen bijvoorbeeld): Soler laat het lichtvoetig de revue passeren. Veel treurige Nederlandse voortuinen zouden hier ook een stuk van opknappen. Exit die laaf, enter een paar mooie eetbare planten.

The edible front yard Ivette Soler
Uitgave Timber Press, 2011.

Nog meer eten

In onze moerstaal dit boek: een productie van Alys Fowler, die onder meer werd opgeleid aan de Royal Botanic Garden in



Kew. Ze werd journalist en belandde eerst achter en later voor de camera bij de BBC, voor tuinvrienden toch zo'n beetje de enige echte tv-zender. Haar programma The edible garden werd in boekvorm uitgebracht door BBC Books en is nu dus ook in een Nederlandse vertaling beschikbaar. Het bevat drie delen: basiskennis, wat te kweken en eten uit eigen tuin (inclusief de nodige recepten). Inspiratie deed Fowler op door als vrijwilliger te tuinieren in een gemeenschapstuin aan de Lower East Side in Manhattan.

De eetbare tuin, lekker eten uit eigen tuin Alys Fowler *Uitgave Karakter Uitgevers, 2010.*

Jutten en hergebruiken

Ook een leuke hobby: op grofvuildag (bestaat dat eigenlijk nog?) langs de straten zwerven en tussen de troep leuke spulletjes aantreffen. Spulletjes die met een beetje goede wil en creativiteit zijn her te gebruiken voor de inrichting van de tuin. Ook dat mag je duurzaamheid noemen. Matthew Levesque werkt als *master of recycled art* bij Building REsources en de Red Shovel Glass Company in San Francisco. Zijn boek bevat allerlei leuke kleine en grote ideeën: van een regenketting van oude sleutels tot en met afgeschreven zuurstofflessen. En de tuin ziet er gelijk een stuk origineler uit.

Garden eco-chic, reusing found objects to create decks, paths, containers, lanterns en more Matthew Levesque *Uitgave Timber Press, 2010.*

www.buildingresources.org

Mooie groene stad

Veel van de ideeën over stadslandbouw en zelfs *guerrilla gardening* komen uit het land waar de binnensteden vanouds dichtbebouwd zijn en groen *hard to find* is: de Verenigde Staten. In deze historische studie geeft Laura Lawson, assistant professor of landscape architecture aan de University of Illinois weer hoe sinds 1890 de *community garden* zich heeft ontwikkeld. Waar wij in Nederland pas sinds kort de kansen zien van tuinieren voor zaken als emancipatie en cohesievorming, is dat in de Verenigde Staten al veel langer duidelijk. Stadsparken zijn belangrijk, zo wordt geconcludeerd, maar plekken waar samen getuinierd kan worden zijn dat evenzeer. Een interessant perspectief voor onze krimpende steden en dorpen?

City bountiful, a century of community gardening in America Laura J. Lawson *Uitgave University of California Press, 2005.*

Mer à boire

Architecten en designers zijn er de laatste tijd niet vies van om zich minder met *blobs* te bemoeien en meer met maatschappelijke vraagstukken die er werkelijk toe doen. In de eerste uitgave van Bracket, een jaarlijkse almanak over architectuur, omgeving en digitale cultuur, staat de landbouw

centraal. Allerlei creatieve denkers uit de hele wereld spreiden hun ideeën tentoon over waar het met de agrarische wereld naar toe gaat c.q. zou kunnen gaan. Hier en daar nog wat abstract en onnavolgbaar, maar ook wel weer inspirerend.

On farming *Uitgave Bracket, 2010.*
www.brkt.org

Op de markt

Heel wat concreter en dichtbij huis: de biologische boerenmarkt op de Noordermarkt in Amsterdam. Bijna geruisloos begonnen in 1987 heeft deze markt zich ontwikkeld tot de best gesorteerde biologische versmarkt van het land. Deze uitgave is een leuke mix van interviews, columns en recepten van mensen en bedrijven die op één of andere manier bij de markt zijn betrokken. Oud-Volkskrant-fotograaf Wim Ruigrok maakte de foto's.

Watertanden op de Boerenmarkt Addy Stoel en Marianne Swankhuisen *Uitgave Waaihout, 2005.*

Samen op de tuin

Een vorm van tuinieren die we in Nederland al weer veel langer kennen is de volkstuin. U kent ze wel: gelegen op plek-

ken die (nog) niet door andere stedelijke ruimtevragers in beslag zijn genomen. Vlak langs snelwegen en (vooral) spoorlijnen bijvoorbeeld. Tien jaar geleden bracht Caroline Zeevat in deze vrolijke, kleurrijke uitgave het leven van de volkstuinders in kaart. Prachtige portretten van bekende (Simon Vinkenoog, Frits Bolkestein) en minder bekende tuinders, in woord en beeld. Zelfs uit de lucht zijn ze gefotografeerd, door vliegerfotograaf Gerco de Ruijter. Architectuurfotograaf Rob 't Hart legde de verschillende bouwsels vast die we op deze tuinen kunnen aantreffen.

Tot Nut & Genoegen, Volkstuincultuur in Nederland Caroline Zeevat (red.) *Uitgave Uitgeverij 010, 2001.*

Terug naar de natuur

Dit laatste boek is vooral een inspiratieboek met mooie platen: van het prachtige paviljoen van Engeland op de wereldexpo 2010 in Sjanghai tot en met praktische tips hoe je in huis groente, fruit en zelfs vissen kunt kweken. Niks geitenwollen sokken, gewoon lekker hip en kek. Leukste aanwinst: Fruit City in Londen, een kaart van de plekken in de stad waar fruit geplukt kan worden. Het moet Londenaars laten zien dat de natuur zich vlakbij bevindt. Lokale bestuurders worden aangemoedigd om weer gemeenschappelijke boomgaarden aan te planten.

My green city, Back to nature with Attitude and Style *Uitgave Gestalten, 2011.*
www.fruitcity.co.uk





Het DNA van de plek¹

Eigentijdse en expressieve tuinwijk aan de Veluwe

Monumentale fabriekslocatie begint aan nieuwe levensfase

Tekst Bart Hogenbosch Beeld Mark van den Brink en AM

Bijna honderd jaar na de oprichting van de Enka-fabriek in Ede, gaat het immense terrein aan de rand van de Veluwe een nieuwe levensfase in. Begin 2011 startte de bouw van de eerste 81 woningen van de in totaal 1.330 die in het ruim 42 hectare grote gebied zullen verrijzen. In het verkavelingsplan en het beeldkwaliteitsplan is de tijdloze karakteristiek van de Engelse tuinwijk een voorname inspiratiebron. De menselijke maat vormt in de stedenbouwkundige opzet het belangrijkste uitgangspunt.

Hoewel in de vorige eeuw vele duizenden Edenaren het Enka-terrein hebben bevolkt, is het sinds de oprichting van de fabriek in 1919 een ontoegankelijk gebied geweest. Het imposante Poortgebouw, nu een rijksmonument, en de enorme hoeveelheid fabriekshallen gaven het terrein een mystieke en enigszins *unheimische*

uitstraling. Volgens Marien Kleinjan, ontwikkelingsmanager bij AM, is dat gevoel in Ede nog altijd niet helemaal verdwenen: 'De fabriek sloot in 2002 haar deuren. En ook al is het gros van de gebouwen inmiddels gesloopt en is de aanblik na de grondige bodemsanering veranderd in een overwegend kale zandvlakte, als woonlocatie moet het gebied zich nog bewijzen.' Kleinjan heeft echter geloof in de goede afloop: 'Bij de start verkoop hebben wij veel mensen uit Ede gesproken die het een mooie locatie vinden om te wonen. Ze zijn lovend over het plan als ze de maquette zien. Tegelijkertijd merk je enige aarzeling,

die vooral te maken heeft met het sentiment over de plek. Overigens ben ik ervan overtuigd dat nu de eerste woningen binnen een jaar worden opgeleverd, de drempel voor veel mensen om te kiezen voor een woning op het Enka-terrein zal verdwijnen.'

Engelse tuinstad

De ontwikkelingsmanager wijst op het fascinerende van de plek, die door zijn specifieke karakter en zijn ligging de perfecte woonlocatie vormt. 'Door de grootte van het terrein en de aanwezigheid van een aantal imposante industriële

monumenten, is het van groot belang dat we de menselijke maat aanbrengen in het gebied. Wij willen de mensen op het Enka-terrein laten wonen aan een groen hof of aan een mooie laan in een woning met een unieke uitstraling.' Stedenbouwkundig ontwerper AWG koos onder meer om die reden voor de ruimtelijke referentie van de Engelse tuinstad. De wijken Hampstead en Welwyn in Londen, tot stand gekomen in de negentiende eeuw, vormden een belangrijke inspiratiebron. Kleinjan: 'Wonen en werken nabij het centrum van Ede met de Veluwe naast de deur, veel ruimte en groen in het openbaar gebied en een rijke variatie aan woningtypen zijn de leidende principes in de planuitwerking. Dat vertaalt zich in een expressief en eigentijds plan met een verkaveling van kleinschalige, autoluwe hofjes, een ruim opgezet stratenplan en een centrumgebied dat wordt gedomineerd door de industriële monumenten.' Het inrichtingsplan, een ontwerp van landschapsarchitect Lodewijk Baljon, is



Sjoukje Biesta,
projectleider ruimtelijke ontwikkeling gemeente Ede

'Uitzonderlijke ontwikkeling door combinatie van monumenten en ligging aan Veluwe'

'Het concept voor het Enka-terrein is goed ingevuld. De cultuurhistorie en de zorgvuldige inpassing van de monumenten zijn voor ons erg belangrijk. In het voortraject zijn daar veel disciplines bij betrokken geweest en allemaal wilden ze een tien scoren op hun specifieke terrein.

Dat is natuurlijk onmogelijk. De stedenbouwkundige opzet is dan ook uniek. De monumenten zijn de absolute dragers. Maar ook de nabijheid van de Veluwe, die letterlijk de achtertuin vormt van het Enka-terrein, maakt het tot een uitzonderlijke ontwikkeling. De groene verbin-

ding heeft dan ook veel aandacht gekregen. Nu de contouren duidelijk zijn, komt het er op aan de kwaliteit te borgen. We werken gezamenlijk hard en met een gedeelde ambitie aan de uitwerking van de plannen. Dat vraagt om de nodige flexibiliteit. De markt is dynamischer dan ooit en zowel de marktpartijen als de gemeente voelen de noodzaak daar op in te spelen. In Ede bestaat een grote behoefte aan grondgebonden woningen met ruime tuinen. Daarnaast moet de prijs-kwaliteitverhouding goed zijn. Dat betekent dat we voor elk deelplan de afweging moeten maken of het aanbod beantwoordt aan de vraag. Natuurlijk is dat primair de

verantwoordelijkheid van de marktpartijen, maar het is ook in ons belang dat woningen worden verkocht. Onze betrokkenheid hierbij is groot. Dagelijks reis ik met de trein langs het Enka-terrein en regelmatig hoorde ik medereizigers zich afvragen wanneer er hier nou eens iets gaat gebeuren. Ik heb de neiging te reageren steeds kunnen onderdrukken, maar het doet me veel nu dagelijks de bedrijvigheid en het steeds veranderende beeld te kunnen zien. Het sentiment over het Enka-terrein is in Ede steeds zeer divers geweest, maar ik ben ervan overtuigd dat het enthousiasme vanaf nu alleen maar zal toenemen.'

geïnspireerd op een combinatie van het industriële verleden en de karakteristieke begroeiing van de Veluwe.

Geen middelmaat

De ontwikkeling van het Enka-terrein door AM en ASR Vastgoedontwikkeling is sinds de vaststelling van het nieuwe stedenbouwkundig plan en de ondertekening van de samenwerkingsovereenkomst in 2009 in een stroomversnelling gekomen. Het samenspel met de gemeente, AWG en Lodewijk Baljon heeft het plan op een steeds hoger niveau gebracht. 'We hebben geen genoeg genomen met een middelmatig plan,' vertelt Kleinjan. 'Door in een klein team van experts samen te werken en goed gebruik te maken van elkaars expertise hebben we door creatief en slim ontwikkelen het plan kloppend gekregen. Door het kleine team konden we snel schakelen en beslissingen nemen. Dat is echt cruciaal gebleken.'

Heet hangijzer

Een goede inpassing van de aanwezige rijksmonumenten, in totaal circa 14.000 vierkante meter, betekent één van de lastigste klussen. Uitgangspunt is dat de gebouwen als ordenende monumenten het plan vorm geven. Dat wil zeggen dat zichtlijnen, structuurlijnen en openbare functies gebruikt worden om de monumenten een functie te geven in het plan. Als rijksmonumenten zijn aangewezen de Westhal, het Poortgebouw, het EHB0-gebouw, de bitterzoutloods, het kantinegebouw, twee schoorstenen, de fontein en de gedenkbank. De ideeën over de nieuwe functies voor deze gebouwen zijn tamelijk



vastomlijnd; de financiering is echter een heet hangijzer. Ook hiervoor is een oplossing gevonden, zo geeft Marien Kleinjan aan: 'De toekomstige functie van de monumenten willen we min of meer organisch tot stand laten komen. De focus ligt op de stedenbouw en de ontwikkeling van de woningen. Na verloop van tijd verschijnen in de verschillende monumenten functies als winkels, scholen, kinderdagverblijven, evenementen, horeca, kantoren, winkelruimte en ook woningen.'

Extra kwaliteit

De financiële crisis heeft zijn uitwerking op het plan niet gemist, maar dan in positieve zin. Kleinjan: 'Het Enka-terrein is door de crisis juist mooier geworden. In een goede markt was ongetwijfeld een dichter plan gemaakt met hogere woningaantallen. Nu ontstaat er in de hofjes meer ruimte en beschikken de woningen over grotere voor- en achtertuinen. Bovendien zitten we in een kopersmarkt. Dat betekent dat we extra kwaliteit moeten bieden om de

woonconsument over de streep te trekken.

De fraaie, gedetailleerde architectuur, het milieuvriendelijke en kostenbesparende energiesysteem van warmte-/koude opslag en de kwaliteit van de openbare ruimte getuigen van de hoge kwaliteit waarop de koper kan rekenen. De verkoopsnelheid valt tot nu toe niet tegen, zeker in de huidige marktomstandigheden, maar als de mensen straks de bijzondere woonkwaliteit met eigen ogen kunnen zien, reken ik voor de volgende fasen op een versnelling.'

Het perspectief

Op 1 maart 2011 gaven AM en ASR Vastgoed het startsein voor de bouw van de woningen uit het eerste deelplan De Smederij. Volgens planning zullen de eerste bewoners begin 2012 hun intrek nemen op het Enka-terrein. In de zomer van dit jaar worden de eerste vrije kavels in verkoop genomen. Het Enka-terrein wordt gefaseerd ontwikkeld en zal omstreeks 2020 zijn afgerond.

Facts & figures

- 980 woningen
- 350 appartementen
- 27.500 m² kantoor naast het nieuwe station Ede-Wageningen
- 12.000 m² commerciële voorzieningen en *leisure*
- 10.000 m² maatschappelijke voorzieningen (basisschool, ROC A12, buurtcentrum)

Hoe kijk je naar een stad? Hoe werken wij aan de stad in deze tijd? Hoe begrijpen wij de stappen die gezet zijn? Wat kunnen wij van deze stad leren? Hoe dwingt een stad een nieuwe toekomst af? En hoe laten wij onze intuïtie hier zijn werk doen? Met deze vragen gingen wij als team van AM Concepts naar Luik. Er zijn meerdere waarheden; dat geldt zeker in de stad. Elke blik die met liefde en verwondering kijkt, doet zijn eigen ontdekkingen. Een stad kent vele verhalen. Samen geven zij een beeld van de werkelijkheid. De gevoeligheid van de ontwerper als voyeur voegt daar nog een dimensie aan toe. De ruimtelijke constructie ontrafelend zien we nog meer, zien we hoe die stad werkt, weten we waarom we haar zo ervaren. Luik heeft bij uitstek een ruimtelijke strategie gehanteerd om haar stadseconomie een boost te geven. Zij gelooft in de opwaardering van de openbare ruimte als strategie om investeringen uit te lokken. Zij laat zien dat een sterk cultureel en economisch voorzieningenniveau in de binnenstad haar regionale functie vormgeeft. En niet in het minst laat zij zien dat een stad niet in één omvattend plan is te vatten, maar wel in een serie betekenisvolle interventies die elk op zich met een hoge kwaliteit nieuwe stedelijkheid genereert. En dat de basis hiervan de stad zelf is, met haar morfologie en haar karakter. Elke nieuwe ingreep wil het ervaren van de stad viëren. Leest u mee, loopt u mee op onze reis en ontdek deze stad aan de rivier: *découvrir Liège*.

Mariet Schoenmakers

Vijf persoonlijke over een

Beeld Angelique Fokker



Luik ontdekken

Découvrir

Liège

impressies
stad in transitie

Place Saint-Lambert:
het busgebruik is integraal onderdeel
van de pleinruimte.



De landschappelijke positie en de bekleding van de stad

Tekst Frank Vonk

Langzaam kom je er... Luik. Het grijze rivierwater, de fabrieken en de oneindige periferie zorgen voor een diffuus stadsbeeld. Het verradt het verleden van een industriestad. Die industrie is met de stad versmolten. De industrie blijkt de stad te zijn. Dan ga je de rivier over en neemt het water je mee op gepaste afstand. Water en asfalt trekken samen op langs een opklimmend stadssilhouet. Aan de rivier staat een opstaande rand van beton en rookglas; de vitrages en spiegelende ramen vormen geometrische openingen. Maar ze lijken niet te kijken en evenmin te leven. Er wordt gewerkt in Luik.

Het decor van de stad wordt gevormd door het Waals massief en je realiseert je dat de rivier en haar stroomgebied eens een laagte vormden, die later de contouren van de stad zouden bepalen. Ooit werd de rivier Legia gevormd door het samenvloeien van de beken Ourthe en Vesdre. Deze rivier heeft ter plaatse van de

huidige Place Saint-Lambert een soort van puinkegel opgeworpen, bestaande uit slib in de vorm van een voorgebergte. Dit komt ongeveer zeven meter boven het peil van de Maas uit en ligt in de luwte van de omliggende heuvels. Door de rivierafzettingen werd het puin voorzien van vruchtbaar slib, dat uitermate geschikt was voor landbouw. Dit vruchtbare eilandje is ook de plaats die in de eerste eeuw voor Christus gekozen werd om er een grote Gallo-Romeinse villa neer te zetten. Het dal was voldoende breed om de stad – door haar bewoners ‘dochter van de Maas’ genoemd – te laten ontstaan.

De gunstige ligging langs de Maas en op het kruispunt van wegen naar Duitsland, Luxemburg en Nederland heeft bijgedragen aan de ontwikkeling van Luik als één van de grootste stedelijke agglomeraties van België. Nu loop ik er doorheen en voel ik nog meer de dynamiek van de rivier die hier eens door de straten liep. De rivier zoekt zijn weg door de stad en is gevangen tussen hoge panden en kades die de aanwezigheid van het water lijken te negeren. De Maas is een regenrivier die flink aanzwelt als er veel neerslag valt. De brede banen die de rivier eens baande door de

stad vormen nu de contouren van een rivier van asfalt en een onophoudelijke stroom auto's. Het ideaal van de jaren zestig om een automobiele stad te bouwen, tekent het stadsbeeld en karakteriseert elke straat. Zelfs in de krappe straat waar ons hotel staat, wordt tweezijdig geparkeerd. De hardstenen stoepranden zijn zo vaak afgeschuind dat het mogelijk is om zelfs de hoeken te bezetten met auto's. De trottoirs zijn ondergeschikt aan de banen asfalt. De oude arm van de rivier die het stadshart omsloot moest plaats maken voor een stroom van asfalt en auto's: de Boulevard d'Avroy. Deze mondt uit in het hart van de stad. Alles moest wijken voor de toegankelijkheid van de stad.

Doorwaadbaarheid

Juist dat is een riantie uitgangspositie voor de Waalse stad. De doorwaadbaarheid van Luik is uitstekend, ondanks de lastige topografische condities. Het was het stroomgebied van de rivier die de stad ruimte gaf om maximaal toegankelijk te zijn. Oude rivierarmen werden straten en de kades langs de rivier vormden de hoofdaders van de stad. Burgemeester Willy Demeyer nam maatregelen om de verkeersveiligheid en de kwaliteit van de infrastructuur te verbeteren en formuleerde met het Plan Communal de Mobilité een aantal doelen die tot verbeteringen moeten leiden.

Luik kent enkel verkeerspleinen. Zelfs het voornaamste plein, Place Saint-Lambert, is een verkeersknoep met meer lagen. Interessant is dat de verkeerspleinen heel nadrukkelijk zijn ontworpen als publieke ruimtes. Het auto- of busgebruik is een integraal onderdeel van de pleinruimte. Ik ben verrast door het busplein op de Place Saint-Lambert, dat uit één continue tapijt

‘Het ideaal van de jaren zestig om een automobiele stad te bouwen tekent het stadsbeeld en karakteriseert elke straat.’



bestaat van vuistdikke hardstenen keien. Een prachtige vloer, waar de bussen overheen rijden. Geen overhoeken of extra randen om de draaicirkels van de bus te begeleiden, maar één homogeen plein, een loper voor de bus. Prachtig! En wat een moed van de verkeerskundigen om zo om te gaan met de publieke ruimte.



Een ander geslaagd (verkeers-)plein is ter plaatse van Rue Louis Fraignaux, waar de N2 onder het massief de stad in duikt om op Place Saint-Lambert uit te komen. Het plein maakt het wachten op de bus, het geluid van het ritselende lange gras en de Jakobs ladder die het sportcomplex met de benedenstad verbindt tot een bijzondere ervaring. Een luxe materialisering, bijzondere verlichting en enorme trappen doen denken aan de Barcelonese aanpak in de jaren negentig om verkeersriolen tot publieke ruimte te maken. Luik slaagt er wonderwel in.

Liefde voor het materiaal

De Walen noemen de inrichting van de openbare ruimte: het bekleden van de stad. Het drukt zorgvuldigheid en precisie uit, maar het ademt ook de liefde voor het materiaal. Voor het bekleden gebruiken ze tal van hardstenen schakeringen die ruim voorhanden zijn. De Belgische hardsteen, in ouderdom variërend van Laat-Devonisch tot Vroeg-Carboon, komt met name voor in de Ardennen. De kalksteen is daar ontstaan in een ondiep marien afzettingsmilieu waar veel leven te vinden was. De tekening van het materiaal laat fossiele resten van schelpdieren zien. Omdat het gesteente zo hard en dicht is, wordt het in de volksmond ook *petit granit* genoemd. In Luik wordt elke stoep, elke trap, elke bebouwingsplint bekleed met Belgisch hardsteen. Dat maakt de stad samen met de

betonbouw grijs, maar o zo sjiek in alle subtiële grijze kleurschakeringen. Het materiaal, het industriële beton en het natuurlijke hardsteen vormen een interessante combinatie, tijdloos en duurzaam.

Balkon op de stad

Het stationsplein Place des Guillemins is een waaier-vormig plein dat doet denken aan het Piazza del Campo in Siena. Het plein helt naar beneden en brengt de passagier of passant door de elegante stationshal naar de perrons. Van boven komt het licht, de perrons zijn royaal en er bevindt zich nog een balkon boven dat alle perrons met elkaar verbindt. Het balkon blijkt verder naar buiten te worden doorgezet en brengt je naar de achterkant waar je tegen de helling op kijkt, het daagt uit om nog verder te lopen, naar boven, het park in dat op de berghelling ligt. Een prachtig beeld ontvouwt zich. Eenmaal op de helling gekomen merk je dat het spoor de contour vormt van de stad en dat het verschil tussen hoog en laag nog eens wordt benadrukt. Het station maakt een gebiedsoverstijgend gebaar en verknoopt de stationsfunctie, het hoogteverschil en voor- en achterkant. Het maakt van het station een *place to be*. Een plek waar wachten niet erg is.

Het geheim van Luik: de toegankelijkheid en de transparantie van de stad.



Waar de oude stad het nieuwe gerechtsgebouw raakt.



Stadsontwikkeling als nieuwe stedenbouw

Tekst Johan Snel

Luik. Ik ken de stad vooral van het reizen. Ik was zeventien en met vrienden in een bus op weg naar het zuiden; naar stranden, zon en plezier. Luik was te dichtbij om te stoppen en te ver om zo maar eens naar toe te gaan. Dat is lang geleden. Als je nu zegt naar Luik te gaan, snappen de meeste mensen dat niet. Bijna iedereen heeft datzelfde stereotype beeld van de stad: grijs, lelijk, industrieel en natuurlijk gemarkeerd door de route vol viaducten langs de Maas op weg naar verder. De afgelopen jaren heeft Luik stevig gewerkt aan de transformatie van de stad. Een aantal spraakmakende projecten maakt dat er reden is de stad te bezoeken. Klopt het beeld nog dat we hebben of hebben we niet goed gekeken? En welke strategie zit er achter de ontwikkeling van Luik?

Nederland heeft een sterke traditie in ruimtelijke ordening en de planmatige groei en verandering van de steden en het landschap. De rijksoverheid heeft daarbij een sterke sturing op de ontwikkeling van het land. Onze ingenieurskunst waarmee we het land hebben aangepast en veranderd, is inmiddels een belangrijk exportproduct. Nergens anders is de afgelopen tijd op zo'n planmatige manier gewerkt aan de groei

van nieuwe buurten, wijken en steden. De afgelopen jaren is deze machine van plannen maken, bouwen en veranderen gaan kraken. De ruimtelijke ordening in Nederland zal de komende jaren opnieuw uitgevonden moeten worden; nieuwe typen plannen en nieuwe manieren van samenwerken.

Geen traditie in ruimtelijke ordening

Wat kunnen we leren van onze zuiderburen? Er wordt vaak lacherig gedaan over de Belgische ruimtelijke ordening die weinig samenhangend zou zijn en een verrommeld landelijk gebied zou opleveren. België kent een afwezigheid van ruimtelijke ordening. Zowel in de stad als op het platteland. Geen traditie. Naast een aantal steden kent België een veel meer verspreide structuur van nederzettingen en dorpen. Anders dan in Nederland reguleerde de staat in België de ontwikkeling van het land nauwelijks. Slechts de bereikbaarheid werd her en der ondersteund.

Na de verwoestingen van de Eerste Wereldoorlog werd tijdens een Town Planning Conference in Londen in 1915 door de Engelse stedenbouwkundige Raymond

Unwin een plan voor de herontwikkeling gepresenteerd. In dit 'algemene plan voor België, omvattende het geraamte van Rijks- en provinciale wegen, kanalen en spoorwegen' zag Unwin België als een grote regionale stad; een groot Brussel. Men ging vooral uit van centrale sturing op het ontsluiten van het land. De nadruk op de ontwikkeling van België vanuit infrastructuur kende men al vanuit de negentiende eeuw. Toen werd in de omvangrijke uitbreiding van het spoorwegennet de kiem gelegd voor een sterk verspreide verstedelijking van het land. Buiten de centrale bemoeienis met infrastructuur ontbrak elke visie op de ruimtelijke ontwikkeling van het land, de regio en de steden. Er werd zwaar ingezet op het stimuleren van particuliere ontwikkeling en initiatieven vanuit de markt. Van lokale en regionale sturing was geen sprake en zaken centraal regelen was praktisch onuitvoerbaar.

Een stad zonder rand

Luik is een stad zonder duidelijke rand; een stad zonder eind. De agglomeratie heeft zeshonderdduizend inwoners, de stad zelf tweehonderdduizend. Luik heeft als grootste stad van Wallonië een sterke oriëntatie op de regio. De stad in de Maasvallei ligt centraal in het netwerk van snelwegen, rivieren, kanalen en spoorwegen. Hiermee liggen steden als Maastricht, Aken, Luxemburg, Brussel en Lille binnen honderd kilometer goed ontsloten. Binnen de regio hebben Maastricht en Aken de stap gemaakt van industriestad naar dienstestad. Luik heeft met haar voorzieningen een regionale positie. Theater, uitgebreid cultureel aanbod en winkels zijn voor veel mensen een reden de stad te bezoeken. Daarnaast is ook de landschappelijke context van grote rijkdom. Het gebrek aan planmatigheid



'Openbare ruimte – de motor in de ontwikkeling – wordt gezien als samenhang tussen de verschillende projecten in het centrum.'

zorgt ervoor dat Luik leest als een stad met spontane ontwikkeling. Het onderliggende landschap vormt de stedelijke lijnen. De oorsprong van de stad ligt op een doorwaadbare plaats in de Maasvallei. De organisatie van de bereikbaarheid stuurt de ontwikkeling van de stad. Zo zijn de steenwegen vanuit de vallei de hellingen waarop de eerste ontwikkelingsassen van de stad zich vormden. De positie in de Ardennen en de goede bereikbaarheid leidden tot de ontwikkeling als industriestad in staal en wapens.

De oorsprong van het stereotype beeld van Luik ligt in de jaren zestig waarin het Luik is gelukt zich te ontwikkelen als moderne stad. Een stad waar de auto ruim baan kreeg en waar oude, karakteristieke gebouwen moesten wijken voor moderne hoogbouw. Hier is ons beeld van de stad aan de rivier ontstaan. Aan de flats van tien lagen is de loop van de Maas te volgen en herkenbaar vanaf de hellingen. Het goede wonen verhuisde vanuit de stad naar de gemeenten op de hellingen rond de stad.

Plannen zonder plan

Luik heeft geen structuurplan of ontwikkelingsvisie voor de stad als geheel. Er is ook geen ruimtelijk plan voor de regionale ontwikkeling. Ook grootschalige masterplannen voor de transformatie van verouderde stadsdelen of nieuwe werklocaties ontbreken. Anders

dan een gemiddelde stad in Nederland is een project met veertig woningen al gauw een groot plan in Luik. Dit terwijl in Nederland elk dorp of stad ten minste een visie op zijn grondgebied heeft tot 2040 en elke provincie structuurplannen maakt. Luik ontwikkelt de stad door bereikbaarheid te faciliteren en een cultureel en maatschappelijk programma in te zetten als motor voor de transformatie. Dit faciliteren wordt vanuit de verschillende overheden ondersteund door subsidies en de inzet van een publiek programma. Na zo'n stimulans moet de markt het oppakken om dan in gezamenlijkheid delen van de stad te ontwikkelen. Het stimuleren van het wonen in de stad leidt tot nieuwe typologieën. Herbestemming van oude gebouwen gebeurt gewoon.

De motor in de ontwikkeling van de plannen is de openbare ruimte. De strategie is gericht op een veelheid van kleinere projecten in de stad. Openbare ruimte wordt gezien als samenhang tussen de verschillende projecten in het centrum. De stedenbouwkundige maakt geen ruimtelijke masterplannen om de ontwikkeling van de stad over lange tijd onder controle te houden en te sturen. Hij is bemiddelaar tussen de partijen en probeert met publiek geld investeringen en ontwikkelingen uit te lokken. Veel landelijk geld gaat naar het verbeteren van de bereikbaarheid: de nieuwe rondweg, het TGV-station, het vliegveld en

een onderzoek naar kansen voor de tram in de stad. Met de uitbouw van de ring van snelwegen rond Luik ontstaan er nieuwe werkgebieden op afstand van het centrum. Daarnaast staat de zware industrie langs de oevers van de Maas onder druk. Fascinerend is te volgen op welke manier men deze grootschalige ontwikkelingen te lijf zal gaan. Lukt dit zonder plan? Door het completeren van de ring rond Luik kom je niet meer vanzelfsprekend langs de Maas. Hiermee verdwijnt doorgaand verkeer uit de stad en is het de vraag hoe de stad zich hierop aanpast.

‘Gewoon beginnen’, zoeken naar partners, het inzetten van een publiek programma als motor en het ontwerp van de openbare ruimte als strategie in plaats van het uitrollen van masterplannen is in de huidige tijd een buitengewoon interessant thema. De spontane stad; in Luik gebeurt het.



Ontdekkingstocht van een stadsflaneur

Tekst **Thom Raven**

Ik ben niet de enige die bij de naam Luik associaties krijgt met snelwegen langs de Maas, geflankeerd door flatwanden van glas en beton, industrie en vuile lucht. Hoe onterecht is echter deze kwalificatie, die stamt uit vroegere ervaringen. Probeer deze gedachten uit te bannen en ga met open vizier de stad verkennen: je zult versteld staan van de gastvrijheid, schoonheid, het historisch erfgoed en de blik op de toekomst. Een veelzijdige en boeiende stad, mede door heftige contrasten.

Het hart van de stad wordt gevormd door de Place Saint-Lambert. Ontstaan doordat de burgers uit protest tegen de macht van de bisschoppen de kathedraal rond 1790 hebben afgebroken. Het plein staat hiermee symbool voor het roerige verleden van de stad, gedomineerd door twisten en oorlogen. Door de strategische ligging in de Maasvallei zijn de stad en haar provincie gedomineerd geweest door de Duitse

bisschoppen, keizer Napoleon en zelfs even door onze eigen koning Willem I. Naast de door hem gestichte universiteit getuigen talloze monumenten, waaronder de typisch Duits Romaanse kerken, van deze periode uit de geschiedenis.

Vorbije eeuwen uitgestald

Een bezoek aan Luik begint dan ook op het Place Saint-Lambert. De dikke ruige kolommen van de fraai uitgevoerde parking onder het plein maken je direct nieuwsgierig naar de opgravingen in het Archeoforum, waar de voorbije eeuwen tastbaar voor je liggen uitgestald. Hier liggen resten van een Romeinse villa onder de restanten van een romaanse kerk en de gesloopte gotische kathedraal.

De trots van de stad bekijft als je bovengronds komt en oog in oog staat met het Prins Bisschoppelijk Paleis, met een gloednieuw paleis van justitie, met de Place du Marché, de nieuwbouw van Îlot Saint-Michel met woningen en warenhuizen en verderop de opera die een grootse vernieuwing ondergaat. Aan de horizon boven de bebouwing lonkt de groene wereld van het hoge plateau met de citadel.

Wat echter het meest opvalt, is de zeer fraaie inrichting van het plein met graniet en hardsteen, met

fraai en ingetogen straatmeubilair dat een verwijzing inhoudt naar de vroegere ijzer- en wapenindustrie. Hier is de gemeente gestart met een grootse vernieuwingsoperatie in de stad: herinrichting van de openbare ruimte als bindmiddel tussen de verschillende delen en sferen. Ik ga lopen. Via de Place de Marché, het oude marktplein met restaurants en terrassen, naar het oudste deel van het centrum. Opvallend dat je ineens van een levendig plein in verstilde straatjes komt waar het verval op de loer ligt. Waar de winkels veranderen van filiaalbedrijven naar boetiekjes en waar een artistieke sfeer heerst. Waar autoverkeer nog steeds dominant is. En dan een poortje door naar een stelsel van intieme steegjes en hofjes waar het leven lijkt stil te staan. Waar is dan die Maas, met haar snelwegen langs de oevers? Op nog geen honderd meter hier vandaan!

Luik is dus heel anders is dan wat je je van vroeger herinnert. Niet de asfaltracebanen langs de Maasoevers met de eindeloze geschakelde torenflats, maar de historische binnenstad met haar fraaie openbare ruimtes, monumentale gebouwen en gezellige winkels bepalen het beeld van de stad.

Eilandjes met een eigen verhaal

Lopend door de stad valt op hoe snel je van de ene sfeer in de andere komt. De stad bestaat feitelijk uit eilandjes die elk een eigen verhaal vertellen: het oudste deel van de stad met haar vervallen straatjes, artistieke sfeer en musea, het centrum met warenhuizen en moderne winkelpassages, de wijk Le Carré met voetgangersstraten en luxe boetiekjes en de aangrenzende negentiende-eeuwse wijken met de karakte-

'De stad bestaat feitelijk uit eilandjes die elk een eigen verhaal vertellen. Deze structuur geeft de stad ook haar kracht.'



ristieke Belgische straatwanden, opgebouwd uit een eindeloze reeks individuele panden, oude en nieuwe.

Maar het meest dominant zijn toch wel de hoogteverschillen, ontstaan door de insnijding van de Maas in het omringende heuvelplateau. Bijna overal ervaar je de diepe ligging van de stad, de (toegankelijke!) groene hellingen die de stad scheiden van de wereld daarboven. De Maas met haar kades, die inderdaad nog steeds aan vroegere ervaringen doen denken, vormt in feite het enige contrasterende grootschalige element in de stad.

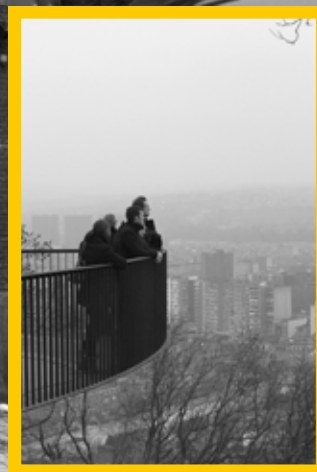
Autonome ontwikkelingen

Deze structuur van verschillende eilandjes geeft de stad ook haar kracht. De ontwikkelingen zijn er min of meer autonoom. Kenmerkend voor de ruimtelijke ordening in België is de kleinschalige particuliere ontwikkeling die juist binnen zo'n eiland kan ontkiemen. En op hun beurt geven deze weer een impuls aan de ontwikkeling van het eilandje er omheen, en zo verder. Nieuwe ontwikkelingen krijgen op deze manier een vanzelfsprekende start. Het nieuwe TGV-station

Guillemins is een mooi voorbeeld daarvan. Gebouwd op een plek, naast het oude station, waar voldoende ruimte beschikbaar was en grenzend aan een sociaal zwakke en wat onderkomen wijk. De initiatieven die de gemeente heeft ontwikkeld voor deze wijk en de nieuwe stadsas naar Outre Meuse getuigen van het geloof in de kracht van kwaliteitsimpulsen.

Maar de inwoners van Luik zullen nog vele nachtjes moeten slapen voor het zover is. De crisis vertraagt de animo om te bouwen. Maar deze heeft geen invloed op hun humeur. Want voor het slapen gaan wordt er gefeest, tot diep in de nacht. De straten vullen zich met jongelui die graag een slokje wegwerken en een sigaretje roken. De volgende ochtend in alle vroegte vegen de vuilnismannen de laatste restjes dronkenschap in de goot. Als keurig geklede heren en dames de straat weer heroveren om te gaan werken of winkelen, getuigt alleen een grote kring bont gekleurd glaswerk rond de pijp van een ondergrondse glascontainer nog van het *joie de vivre*.

Als een kunstwerk. Ja, Luik leeft!



Het dak van het TGV-station ontmoet de bovenstraat.

Experiencing ruimte Kunst

Tekst **Lieuwe Conradie**

Opeens stonden we in een veel te kleine hal. Te wachten voor twee smalle liften. Het was bij binnenkomst al onduidelijk of de dame die ons binnen liet ons stond op te wachten. Of daar zomaar was. Of naar huis wilde.

We hadden een exacte aankomsttijd. Eén uur. Anders was het gebouw dicht. En dan zouden we de mondelinge toelichting op de *Grands Projets* van de stad moeten missen. Hier zou onze reis beginnen. Is Luik een stad zoals veel steden, maar dan net anders? Of is er meer? We hebben dus moeten snelwandelen. Onze eerste aanblik van de stad rennend gedaan. Schommelend fotograferend en ons vergapend aan het hart van de stad.

Misschien hadden we te lang geluncht. Of ons te lang verlekkerd geen keuze te kunnen maken uit de pasta's, lasagna's en salades. De stad staat bekend om zijn vele en relatief goedkope eetgelegenheden. Zoals de portier van ons hotel 's avonds zei: 'In Maastricht kun je lekkerder eten, maar hier is het goedkoper.' Daarna ben ik schromelijk aan tafel in slaap gevallen. Toen hadden we al een hele dag lopen, eten, kijken en verwonderen achter de rug.

Maar laat ik niet beginnen bij de conclusie om daarna op een ingewikkelde manier te moeten toewerken naar de oorzaken. Ik ga terug naar de vraag of Luik een stad is zoals vele steden, maar dan net anders, of dat er meer is. En u raadt het al. Er is meer. Anders zouden de volgende vijfhonderd woorden zich schamen om op papier te staan.

Gravitatiepunt

Het eerste dat meteen opvalt is het gigantische gravitatiepunt van de stad: Place Saint-Lambert. Als een werkelijk wit gat ligt het daar. Ongepolijst in zijn vormen. En gemaakt door een decor van willekeurige belangrijke panden. Als een panorama ontrolt zich hier de stad. Het paleis van de bisschop. De kroegen en de kerk, het oude stadhuis. De galerie. De woningen en winkels. De opera en het prachtige nieuwe gebouw



van de rechtbank. De heuvel op de achtergrond. In het midden stond ooit een kathedraal.

Het plein is niet leeg. Het is niet alleen ruimte voor representatie. De bushalte en het verkeer die de ruimte doorsnijden, functioneren als een permanente *space of flow*. Mensen worden afgezet, opgehaald, gaan winkelen of verdwijnen in de hoeken van de stad, losgekoppeld van het station dat op een steenworp afstand ligt. Mensen lopen, wandelen, flaneren. De verschillende opstapplaatsen geven het een continue dynamiek. De schaal van deze stedenbouwkundige operatie is ongekend. Het plein dat in de jaren zestig is weggeveegd om recht te doen aan de wil tot grootstedelijkheid – toen al – is integer hersteld door de architecten van Atelier du Sart-Tilman.

Ondergrond en wandwerking

De manier waarop dit is gebeurd, is tekenend voor de stad. Door de gebouwen te slijpen, licht te buigen, belangrijke delen laten uitsteken en soms gewaagd lange lijnen in stegen en straten toe te laten, zo ontstaat er een ruimtelijke vorm. Deze is duidelijk te zien in de rechtbank. Verder in de stad zie ik dat plekken binnen en buiten, hoven en stegen, hier ook gehoor aan geven. De stad wordt vormgegeven door de richting van de gebouwen. Duidelijk voelbaar aan het water. Er is een sterke relatie tussen ondergrond en wandwerking.

Maar écht porno is het station. Sorry voor de woordkeuze. Iets in deze stad vraagt om een uitgesproken

'En je dropt een TGV-station als een UFO uit de lucht. Waardoor je de hele stedenbouwkundige setting eromheen moet aanpassen.'



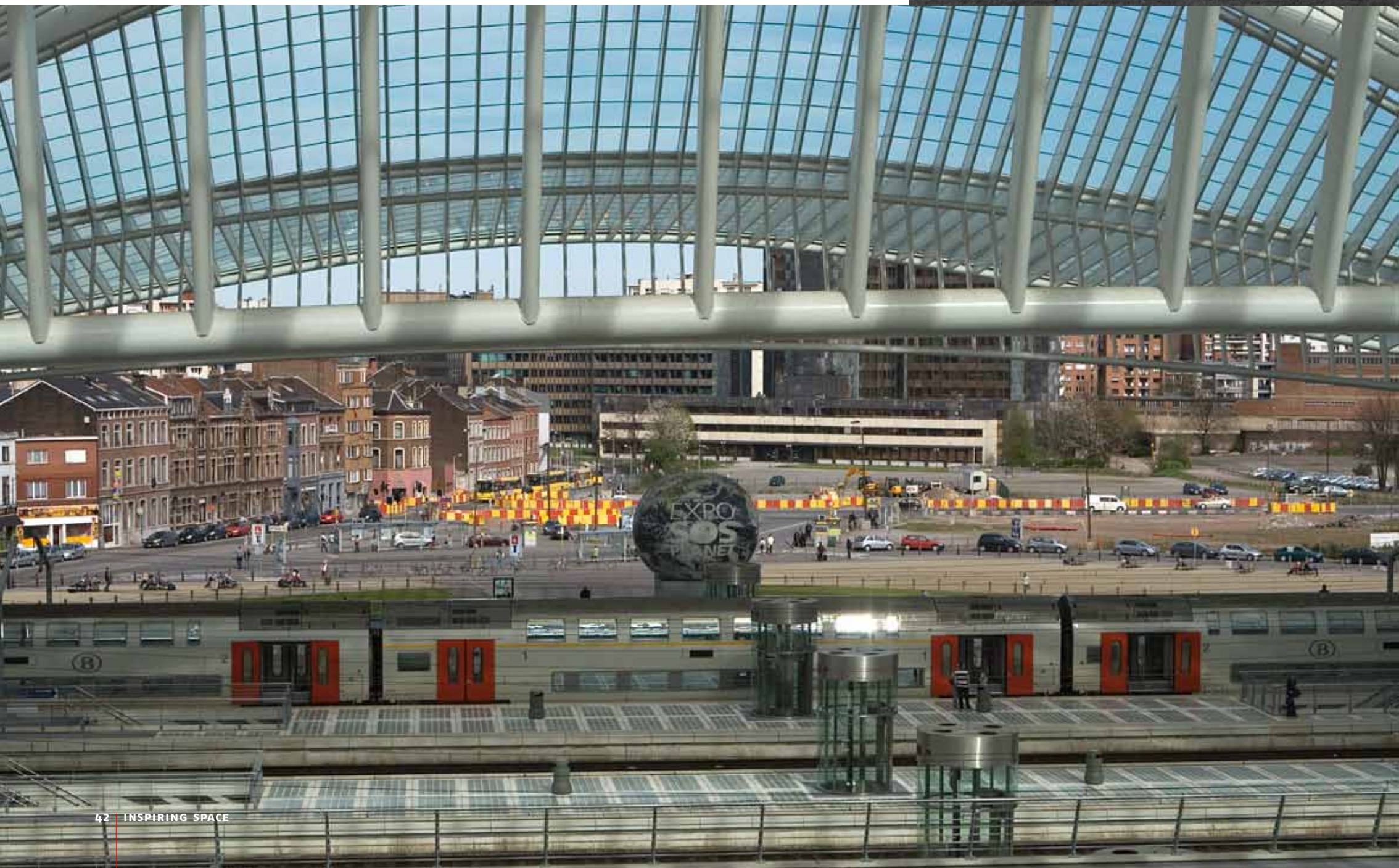
woordkeus. Je herkent de woningen en gebouwen individueel, wat kenmerkend is voor de Belgische steden. Je kijkt naar binnen, zelfs als je dat niet wilt door de hoogteverschillen in de stad. De manier waarop de stad de vernieuwingsdrang van de jaren zestig uitvoerde. Betonnen naalden en flats, dwars verspreid door de stad. En je dropt een TGV-station, als een UFO uit de lucht. Waardoor je de hele stedenbouwkundige setting eromheen moet aanpassen. Porno dus.

Parabool

Dat station is prachtig. Op foto's lijkt het *out of scale*, alsof de vormen zijn opgeblazen om nog meer effect te hebben. Maar als je ervoor staat... Dan kloppen de verhoudingen, zoals de wiskundige parabool die het

dak van het station vormt. Het maagdelijke wit, de zuivere details en het geraffineerde spel tussen constructie en visuele bevrediging. De hoogteoplossing en het restaurant dat 's avonds vol zit met gasten. Hier moet je reserveren voor een stationsuitspanning.

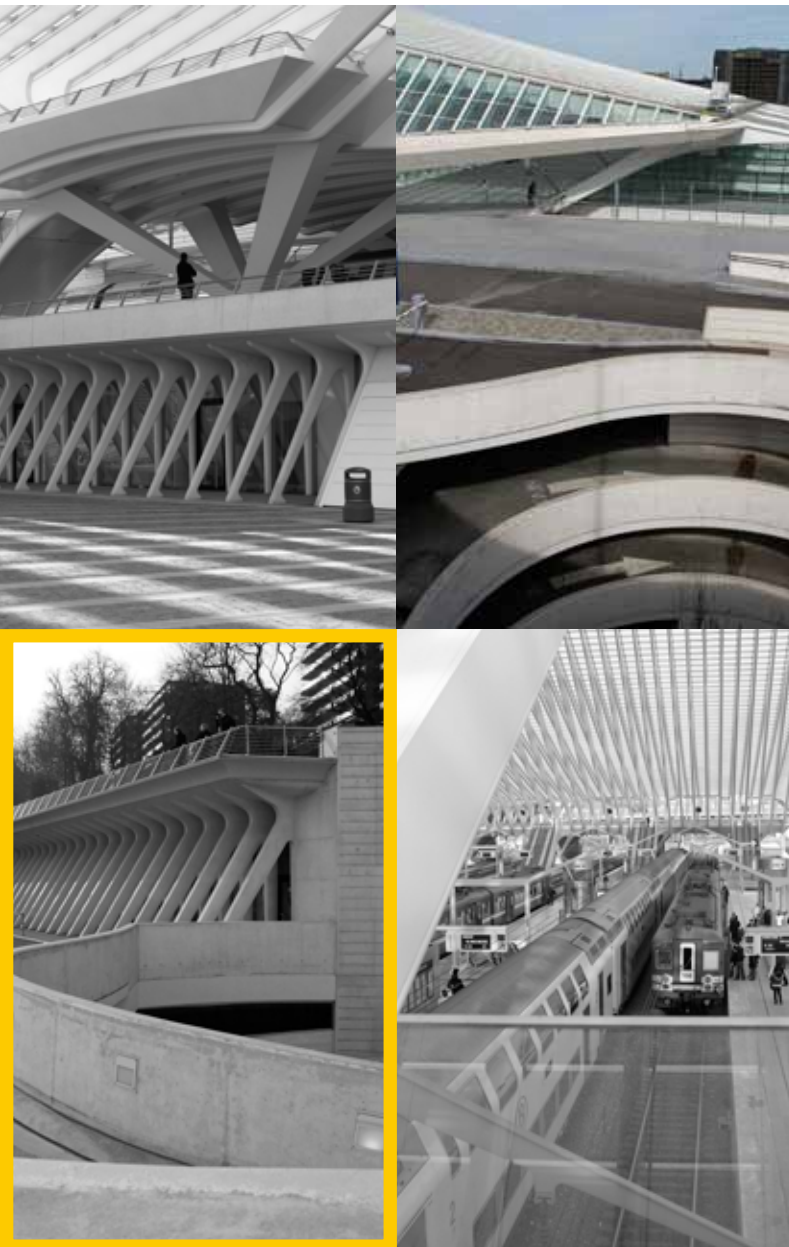
Ik ben de stad uitgesneld. Alsof het zou helpen om minder luchtweerstand te hebben, zat ik met mijn neus op het stuur gebogen. Om goed te kijken naar woningen die daar aan de twee kanalen staan. Wat ligt het dicht bij Maastricht. En wat een trefpunt van nationaliteiten. Duits, Frans, Belgisch en Nederlands. Wat een heerlijk eten en wat een prachtige openbare ruimte. Ik moet mijn dochter halen. Maar Luik ligt toch om de hoek. Ik kom snel weer terug.



Het gebouw *is* de stad

Tekst **Benedict Kraus**

Binnenstedelijke, grootschalige ingrepen vormen een betrouwbare graadmeter voor de mate waarin steden hun ambities profileren. Luik heeft onlangs twee projecten in gebruik genomen die haar streven naar stedelijke vernieuwing representeren: het winkel- en leisurecomplex Médiacité en het nieuwe treinstation Gare des Guillemins. Beide zijn niet toevallig in ruimtelijke en tijdelijke nabijheid gerealiseerd. Verwacht wordt dat ze elk op zich en elkaar versterkend de stad op economisch en cultureel niveau een sterke impuls gaan geven.



Met een behoorlijke portie scepsis in mijn bagage maak ik me op voor het bezoek aan Santiago Calatrava's stationsgebouw. Mijn scepsis is te wijten aan twee factoren: mijn nogal eindimensionale zicht op ons vak, ingeboezemd aan de wieg van mijn vermeende vakbekwaamheid op de faculteit in Delft, én het oeuvre van Calatrava op het gebied van verkeersgebouwen.

Zoals in mijn opleiding penetrant gepropageerd, begon ook ik steeds meer te geloven in een wetenschappelijke architectuur zonder esthetische premissen. In die periode verleent dezelfde Delftse hogeschool het eredoctoraat aan Calatrava, terwijl zijn sculpturaal-anatomische associaties in de 'Delftse traditie' als een soort maniërisme moesten worden gezien. Of om het met de woorden van een gerenommeerde hoogleraar bouwtechnologie van toen op mijn faculteit te zeggen: '...liggen de belangrijkste verdiensten van Calatrava in het feit dat hij constructies weer tot de verbeelding heeft laten spreken. Hij kiest wel meestal projecten die dat mogelijk maken. En ik vind dat hij soms te ver gaat, dat hij soms overdrijft met zijn vormgeving.' Deze opmerking blijft mij bij, elke keer als ik een Calatrava bezoek. Deze scepsis is abrupt verdwenen op dat ene moment dat ik in Luik bij Gare des Guillemins

arriveer. Als een openbaring kijk ik naar een Calatrava van een nieuwe generatie.

Het is zeker niet de zoveelste ingenieuze, meer dan honderd meter kolomvrij overkappende constructie die mij enthousiasmeert, en ook niet de wederom voorbeeldig gedetailleerde en op een wonderschone manier met het daglicht spelende materialisatie. Evenmin de kathedraalachtige schaal van de welbekende sculpturaal-anatomische associatie – die ik nota bene in dit gebouw aan geen enkel beest kan toeschrijven. Maar het is een bijzondere, inhoudelijke laag op stedenbouwkundig niveau die Calatrava in Luik aan zijn gebouw weet toe te voegen. Met chirurgische precisie speelt hij in op de stedenbouwkundige context en bevrijdt hij zijn gebouw uit het isolement der zelfgenoegzaamheid. Calatrava verrijkt Luik niet alleen met een icoon, maar creëert met zijn station vooral een significante nieuwe openbare ruimte voor de stad; een even simpel als geniaal gebaar.

De openbaarheid van het perronniveau heeft zo'n aantrekkingskracht dat de bezoeker schijnbaar vanzelfsprekend de decentrale monumentale buitentrappen de voorkeur geeft boven het gebruik van de comfortabele gelijkvloerse inpandige traverse. De continuering van de ene openbare ruimte naar de volgende blijkt dermate verleidelijk dat de transparant en drem-pelloos vormgegeven toegang tot de conventionele ontsluiting onder de perrons door van geen enkele relevantie meer is; het stationsplein gaat vloeiend over in een balkon naar de stad waar vandaan de treinen vertrekken. De vijf perrons zijn naast de traverse onderlangs ook met twee overbruggende traversen bovenlangs ontsloten. De eerstgenoemde traverse biedt

'Santiago Calatrava heeft voor Luik een overstapmachine met grootstedelijke allure gecreëerd.'

toegang tot het station, komend vanuit de stad. De laatstgenoemde bruggen liggen in het verlengde van een tweede ontsluitingsweg, die door het feit dat het station tegen een berg gesitueerd is op een hoger gelegen niveau gerealiseerd kon worden. Aan de bergzijde worden zowel vanaf het perronniveau als ook vanaf de traversenbruggen, op verschillende niveaus de centrale parkeergarage, een *short-stay parking* en ook de hoger gelegen woongebouwen ontsloten. Het station is daardoor in doorsnede zowel stedenbouwkundig functioneel als landschappelijk en ruimtelijk op een uitermate hoogwaardige manier verweven met de stad.

Calatrava's Gare des Guillemins is functioneel en esthetisch volmaakt. Het gebouw is in organisatorisch

opzicht in één oogopslag te begrijpen en daarmee vanuit mijn bovengenoemd architectuurbegrip in de 'Delftse traditie' in hoge mate geslaagd. Calatrava beperkt zijn vormtaal tot een minder uitbundige retoriek, zonder zijn diepgeworteld esthetisch begrip te belasteren. Zijn dakconstructie, uitgewogen gedimensioneerd en precies gedetailleerd, wekt geen sculpturaal-anatomische associatie meer, maar herinnert aan de ingetogen functionele esthetiek van een vroege Norman Foster en Richard Rogers. De betonnen balkenconstructie in de traverse onder de perrons roept nog enige associatie op met de ribben van een beest. Maar om deze doodlopende tunnel attractiever te maken, is overdaad in detail en het intelligente spelen met dag- en kunstlicht wel op zijn plaats. Door zich te

distantiëren van esthetische zelfrepresentatie en door de getoonde perceptie van een relevante stedenbouwkundige context wordt Calatrava's retoriek primair en dientengevolge algemeen toegankelijk. Hij heeft voor Luik een overstapmachine met grootstedelijke allure gecreëerd, die niet als voor Calatrava gebruikelijk toe te wijzen is aan het gebaar, maar deze keer aan de stedelijke potentie van zijn gebouw.

Mediacité

Voor het revitaliseren van de oude en vervallen buurt Longdoz met een gepredestineerd programma als handel, ontspanning, cultuur, media en economische activiteiten waren meer dan 6,5 hectare van een verlaten industrieterrein op een centrale plek



beschikbaar. Bijgevolg rijst de vraag waarom onder deze ideale ruimtelijke en programmatistische condities een volstrekt introvert complex gecreëerd is, dat zich door zijn naar binnen gerichtheid vooral met achterkanten naar zijn omgeving manifesteert en hierdoor nauwelijks in interactie kan treden met zijn stedenbouwkundige context. De enige aansluiting op de directe omgeving vormen enkele precies gesitueerde entreegebieden. Het effect van deze interfaces op de beoogde interactie met de omgeving is niet relevant als je bedenkt dat Médiacité voornamelijk met de auto wordt bezocht.

Bij de keuze voor de introversie van Médiacité zal de behoefte aan een beperkt risicoprofiel voor een complex van deze omvang een belangrijke rol hebben gespeeld. Vanuit deze optiek is Médiacité in hoge mate geslaagd. Haar *shopping mall* representeert eminent de hogeschool der winkelwetmatigheden. Alles wordt perfect geënceneerd rond de passage als dé essentiële ruimte die de ruggengraat van het complex vormt. Aan de bovenkant van een spectaculaire constructie van daglicht voorzien, repeteren aan weerszijden van de passage de winkels in een constant ritme. Grote winkelunits worden om kleinere winkelunits gevouwen, zodat de winkels in vloeroppervlak verschillen maar in de breedte van hun fronten constant blijven. Waar horeca gesitueerd is, wordt de passage plaatse-

lijk verbreed en in het middengebied van zitgedeelten voorzien. Hierdoor ontstaan in het winkelgebied verblijfsplekken die extra levendigheid genereren zonder de continuïteit van de loopstromen langs de winkels te verstoren. Op strategische plekken is het complex van een tweede winkellaag voorzien om plaats te kunnen bieden aan winkels in het goedkope segment of aan grote winkels over meerdere lagen. De ruim tweeduizend parkeerplaatsen in de ondergrondse garage worden efficiënt, rechtstreeks vanuit de winkelpassage ontsloten, waardoor het mogelijk is dichtbij een specifieke winkel te parkeren. Detailering, materialisatie en kleurstelling van het interieur zijn hoogwaardig en zeer uitgesproken. Bij de ingangen wordt het uitgesproken vormen- en kleurenspektakel van de passage buiten het gebouw zichtbaar en transformeert ruimte naar ornament. De uitgesproken gekleurde en expressief vormgegeven toegangen zijn zeer herkenbaar.

Médiacité is een functioneel geperfectioneerde winkelmachine, die stedenbouwkundig gezien nagenoeg contextloos ook in de periferie van Luik had kunnen staan. Het autonoom functionerende gebouw levert vooralsnog weinig bijdrage aan zijn directe omgeving. In mij groeit het verlangen naar een hypothetisch onderzoek welk effect Médiacité op zijn omgeving zou hebben als het binnenstebuiten gekeerd en zodoende

tot een extravert complex getransformeerd zou worden. Maar evenwel zal Médiacité altijd een impuls aan Longdoz blijven geven door zijn onbetwiste kwaliteiten.

Samenvattend: als Gare des Guillemins en Médiacité als binnenstedelijke, grootschalige ingrepen het streven van Luik naar stedelijke vernieuwing representeren, zien we ambities van grote allure. Vermeende tekortkomingen bij initiële interventies zijn het resultaat van de onbevangenheid waarmee je doorbreekt naar nieuwe horizonten. Dat is van essentieel belang voor een stad die zich opnieuw moet definiëren na het sluiten van een hoofdstuk in zijn eigen geschiedenis.



Médiacité manifesteert zich vooral met haar achterkant naar de omgeving.





Een gebied in transitie: de voormalige scheepswerf De Schelde in Vlissingen. AM ontwikkelt hier het plan Bestevaër: 150 woningen en commerciële ruimten. Goed voor de plek zelf, maar ook goed voor de omliggende stad – op de grens van land en zee.

In beweging

Zeeland weet wat haar te doen staat. In een krachtdadig rapport met de optimistische titel 'Op Pad' heeft de provincie de nieuwe ruimtelijke doelstelling al in 2009 helder geformuleerd: kwaliteit is het credo. Dat mag dan een cliché zijn, Gino van Driessche (35), sinds 1 januari 2011 directeur van AM Zeeland, is het er hartgrondig mee eens. 'Vanaf 2025 is de krimp een feit en zal de vergrijzing pas echt toeslaan. Dat is de harde realiteit, maar door de collectieve omslag in het Zeeuwse denken doemen nieuwe kansen op voor kwalitatieve groei.'

Tekst **Bart Hogenbosch** Beeld **Tessa Posthuma de Boer**

Collectieve omslag in Zeeuws denken

'Natuurlijk kennen we het bevolkingskrimpscenario al langer. Aanvankelijk was de strategie in Zeeland ons daar tegen te wapenen door binnenlandse migratie te stimuleren. Met West-Brabant en het zuidelijke deel van de Randstad als belangrijkste regio's. Daarvan bestond het vermoeden dat de inwoners wel te verleiden zouden zijn met de rust, ruimte, veiligheid, werkgelegenheid en betaalbare woningen die Zeeland te bieden heeft. De statistieken geven ook aan dat met name uit deze streken mensen verhuizen naar hier, maar in absolute aantallen valt dat tegen,' zo maakt Gino van Driessche aan het begin van het gesprek duidelijk.

Einde aan de groei

Het huidige Zeeuwse beleid dat vooral moet worden geïnvesteerd in kwaliteit in de meest brede zin, verandert overigens niets aan de wens mensen naar Zeeland te blijven trekken. Zo had ook dit jaar Zeeuws-Vlaanderen weer de opmerkelijkste stand op de emigratiebeurs in Houten. En er loopt een onderzoek dat moet uitwijzen in hoeverre Belgen bereid zijn te emigreren naar Zeeland; de streek waar onze zuiderburen van oudsher veel affiniteit mee hebben. Niettemin is de fundamentele omslag in het denken

inmiddels gemeengoed geworden. Taboes en reflexen moeten worden doorbroken, liet de Zeeuwse gedeputeerde Harry van Waveren bij de presentatie van het rapport 'Op Pad' weten. Van Driessche: 'Groei was decennialang een vanzelfsprekendheid in het denken en handelen van Zeeuwse beleidsmakers. Nu zijn kwaliteit en samenwerking de hoofdthema's. Provincie en gemeenten willen samen de regie voeren in het vaststellen van woningbouwprogramma's en zo voorkomen dat gemeenten ten onder gaan aan een onderlinge concurrentiestrijd. Het streven is vastgoedwaarde te behouden door slopen, renoveren en selectief bouwen.'

Allianties smeden

In *hometown* Terneuzen laat de geboren en getogen Zeeuws-Vlaming zien wat dit in de praktijk betekent. Het is een opgave die er niet om liegt. Terneuzen, dat als eerste Zeeuwse stad te maken krijgt met krimp, heeft een bovengemiddeld aantal verouderde wijken waar leegstand en verloedering dreigen. 'Verdunnen en investeren in kwaliteit is hier het devies', aldus Van Driessche. 'Dat kan alleen door allianties te smeden met de woningcorporatie en de gemeente. Herstructureren is een nieuwe vorm van gebiedsontwikkeling en verlangt een brede expertise in meerdere disciplines. AM is betrokken bij grote herstructure-

Gino van Driessche

'Alleen door hoogwaardige kwaliteit aan de bestaande stad toe te voegen, kun je doorstroming bewerkstelligen en krijg je de kans slechte wijken aan te pakken.'

ringsopgaven in verschillende Nederlandse steden en kan dus bogen op veel ervaring. Hoe dan ook, alleen krijg je dit nooit voor elkaar.’ In sommige delen van deze wijken is al fors geïnvesteerd door de gemeente en de corporatie, maar om een integrale kwaliteitsslag te maken, moet er doorgepakt worden – zo geeft de regiodirecteur aan. ‘Daarin kan AM Zeeland haar meerwaarde tonen. Ook omdat wij geworteld zijn in alle stedelijke regio’s en in de kleinere kernen in Zeeland. We kennen de Zeeuwse woonconsument door en door. Door marktonderzoek en veel één-op-één contacten met woningzoekenden kunnen we feilloos inspelen op wat de consument wenst.’

De kroeg in

Een bezoek aan Othene-Zuid, de grote uitbreidingswijk van Terneuzen waar uiteindelijk circa 1.450 woningen zullen verschijnen, maakt duidelijk hoe de Zeeuwse woningmarkt functioneert. Van Driessche: ‘De consument heeft het hier echt voor het zeggen. “Kan niet” bestaat niet. Met Kreatuur beschikken we over een eigen architectenbureau waardoor we de woningontwerpen, ook van kleine series die we ontwikkelen, exact kunnen afstemmen op wat de klant

wil. Omdat we al jarenlang gebruik maken van vaste bouwpartners kunnen we daar ook in het bouwproces flexibel op inspelen. Deze werkwijze hanteren we hier in Othene, maar ook in kleinschalige projecten zoals in Graauw. Daar duiken we letterlijk de kroeg in om te horen hoe mensen willen wonen. Afhankelijk van de vraag kan het best zo zijn dat we in een dergelijke kleine kern per jaar maar één of twee woningen verkopen. Maar daar trekken we onze neus niet voor op.’ In Othene is de Zeeuwse woon- en leefkwaliteit duidelijk voelbaar. Veel rust en ruimte en een rijke variatie aan woningtypen. Inmiddels heeft AM hier ruim zeshonderd woningen gerealiseerd en is de aantrekkingskracht van de ten oosten van Terneuzen gelegen nieuwbouwwijk onverminderd groot. ‘Voor de doorstroming is dat van groot belang. Zo blijft er dynamiek in de markt en dat is een voorwaarde om ook de verouderde wijken te kunnen verbeteren,’ benadrukt de directeur van AM Zeeland.

Nieuwe huishoudens

In het verlengde van het provinciale kwaliteitsbeleid wil het stedennetwerk Zeeland, dat wordt gevormd door Middelburg, Vlissingen, Goes en Terneuzen, met private partners inzetten op binnenstedelijke herontwikkeling. Transformatie, herstructurering en revitalisering staan daarbij centraal. Gezamenlijk vormen deze steden steeds meer een regionale woning- en arbeidsmarkt, met circa 184.000 inwoners en 91.000 arbeidsplaatsen. In het omvangrijke pakket van maatregelen dat in deze verstedelijkingsopgave is benoemd, is onder meer opgenomen dat netto zesduizend woningen aan de bestaande voorraad moeten worden toegevoegd. Van Driessche over deze opgave: ‘Net zoals in heel Nederland zal de huishoudensamenstelling in Zeeland veranderen. Traditionele gezins-huishoudens nemen af, één- en tweepersoonshuishoudens nemen toe. Onder meer door de vergrijzing, maar ook omdat de provincie inzet op de terugkeer

van hoogopgeleide jongeren die voor hun studie uit Zeeland zijn vertrokken. Dat betekent dat we ons aanbod meer zullen moeten afstemmen op deze doelgroepen. We ontwikkelen nu al veel woningen die specifiek zijn bedoeld voor mensen die voor het eerst een nieuwbouwwoning kopen. Veel van deze starters hebben een voorkeur voor een nieuwbouwwoning, maar de financiering is een probleem. Door de woning heel *basic* aan te bieden, kunnen de kopers zelf hun woning afbouwen of uitbreiden met bijvoorbeeld een garage. Op die manier komt die eigen woning toch binnen hun bereik.’

Rotsvast overtuigd

AM Zeeland heeft met Mortiere in Middelburg, Noorderpolder in Zierikzee en Othene in Terneuzen nog altijd een groot gedeelte van haar portefeuille in buitenstedelijke plannen zitten. Ook in kleinere kernen zoals ’s Heerenhoek is de belangstelling voor een nieuwbouwwoning in het buitengebied onverminderd groot. Tegelijkertijd investeert AM dus volop in de binnenstedelijke opgave. Met Bestevaër in Vlissingen als mooi voorbeeld van de wijze waarop een binnenstad haar historische context weer terug kan krijgen. Op het in de binnenstad gelegen terrein van de voormalige scheepswerf De Schelde ontwikkelt AM in totaal 150 woningen en enkele commerciële ruimten. Gino van Driessche is er enthousiast over: ‘Om een plan als Bestevaër tot stand te brengen, moeten we al onze expertise en slagkracht inzetten. Bovendien zijn partners als de gemeente Vlissingen en vastgoedbelegger AVV Beheer onmisbaar. We zijn er rotsvast van overtuigd dat Bestevaër een succes wordt. Al in de aanloopfase konden we ongeveer negenhonderd belangstellenden in onze database opnemen.’ Door de kredietcrisis en de daarmee gepaard gaande vertraging werd het vertrouwen in het plan aangetast, maar Van Driessche is optimistisch gestemd over het vervolg. ‘Nu we in februari de eerste paal hebben geslagen, zal het vertrouwen weer terugkeren. Om in Vlissingen de gewenste kwaliteitsslag te kunnen maken, is dit soort plannen onontbeerlijk. Alleen door hoogwaardige kwaliteit aan de bestaande stad toe te voegen, kun je doorstroming bewerkstelligen en krijg je de kans slechte wijken aan te pakken. Vlissingen en Terneuzen staan wat mij betreft symbool voor het nieuwe Zeeuwse zelfbewustzijn.’

Gino van Driessche

‘Groei was decennialang een vanzelfsprekendheid in het denken en handelen van Zeeuwse beleidsmakers. Nu zijn kwaliteit en samenwerking de hoofdthema's.’

A man in a black hoodie is sitting on a wooden chair, looking off to the side. In the background, there is a large construction site with several cranes and buildings under construction, situated along a body of water.

Ronald Rietveld
over leegstaand Nederland

Deuren openen

Landschapsarchitect Ronald Rietveld maakte, samen met zijn multidisciplinaire team, forse indruk toen hij vorig jaar in Venetië het Nederlandse paviljoen op het Biënnale-terrein mocht inrichten. Het beeld was indrukwekkend, de boodschap verpletterend: duizenden publieke- en overheidsgebouwen in Nederland staan leeg en wachten op een nieuwe gebruiker. Voor Rietveld en de zijnen geen reden voor een klaagzang, maar startpunt voor een optimistisch pleidooi: benut deze gebouwen in de tussentijd voor experimenten in de creatieve economie. Laat startende ondernemers hier tijdelijk hun intrek nemen en help Nederland zo vooruit richting de zo gewenste kennismaatschappij. *Inspiring Space* vroeg en kreeg een nadere toelichting.

'Geef ruimte aan creatieve economie'

Tekst **Kees de Graaf** Beeld **Corbino, Rob 't Hart** en **Nout Steenkamp/FMAX**

Wie de publicaties over de architectuurbiënnale in Venetië een beetje heeft gevolgd, zou verwachten dat Ronald Rietveld met zijn bureau Rietveld Landscape gevestigd zou zijn in een oud, verweerd pand. Een oude fabriek bijvoorbeeld, of misschien wel een mooi oud schoolgebouw – herontwikkeld voor een tweede leven. Of een gebouw als Post CS op het Oosterdokseiland, succesvolle broedplaats voor creatieve bedrijven, maar ook jammerlijk ten prooi gevallen aan de slopershamer. Het is daarom toch wel verrassend dat Westerdok 744 het adres blijkt te zijn; een binnen-cour van één van de splinternieuwe gebouwen op het Westerdokseiland. Niettemin: 'Eén van de weinige betaalbare werkruimten op een praktische locatie aan de zuidzijde van het IJ!'. In de *open space* staat één grote werktafel: het epicentrum waar alle creaties van het bureau het licht zien. En aan de wanden vele

actuele studies en plannen – *work in progress* – maar ook de prijzen die Rietveld eerder ten deel vielen: de Archiprix 2004 (voor het beste studentenplan, Deltawerken 2.0) en de Prix de Rome Architectuur 2006 (voor Generating Dune Scapes). Gelauwerd is deze landschapsarchitect dus al in belangrijke mate en daar kwam vorig jaar de prestigieuze vraag om het Rietveld-paviljoen in Venetië in te richten bij. Rietveld zelf laat zich er niet op voorstaan, maar is wel oprecht blij met alle publiciteit: 'Het is als een golf over ons heen gekomen. Maar als je deze opdracht heel goed volbrengt is het dan ook zo'n beetje het hoogst haalbare binnen ons vak.'

Ronald Rietveld

‘Het Rietveld-paviljoen staat al 39 jaar leeg, het is een overheidsgebouw en staat op Nederlands grondgebied. Het gebouw is daarmee zelf het concept achter Vacant NL.’

Experimenteerruimte

In een reconstructie van hoe Rietveld Landscape door het Nederlands Architectuurinstituut (NAi) en het ministerie van OCenW gevraagd werd om het paviljoen in te richten, blijkt al snel dat de gekozen thematiek – leegstand van gebouwen – als één van de rode draden door het werk van het bureau heen loopt. Teruggaand in de tijd: ‘Ik denk dat onze inzending voor de Biënnale van Rotterdam in 2009 zeker een rol heeft gespeeld. Daar presenteerden we met een installatie binnen de expositie Vrijstaat Amsterdam ons concept voor de Vrijhaven, waarbij tijdelijkheid als strategie wordt ingezet. Dat sprak tot de verbeelding. Hoe kun je in een gebied als de havens van Amsterdam – die vol liggen met hinderwetten en milieucontouren – toch plekken creëren voor creatieve mensen die willen experimenteren.’ Ook de publicatie van het manifest in het boek dat hoort bij de tentoonstelling ‘Architecture of Consequence’ heeft mogelijk een rol gespeeld, zo geeft Ronald Rietveld aan: ‘Ole Bouman, directeur van het NAi, liet daarin 25 jonge architecten aan het woord over hoe zij maatschappelijk relevant bezig willen zijn. Bijvoorbeeld

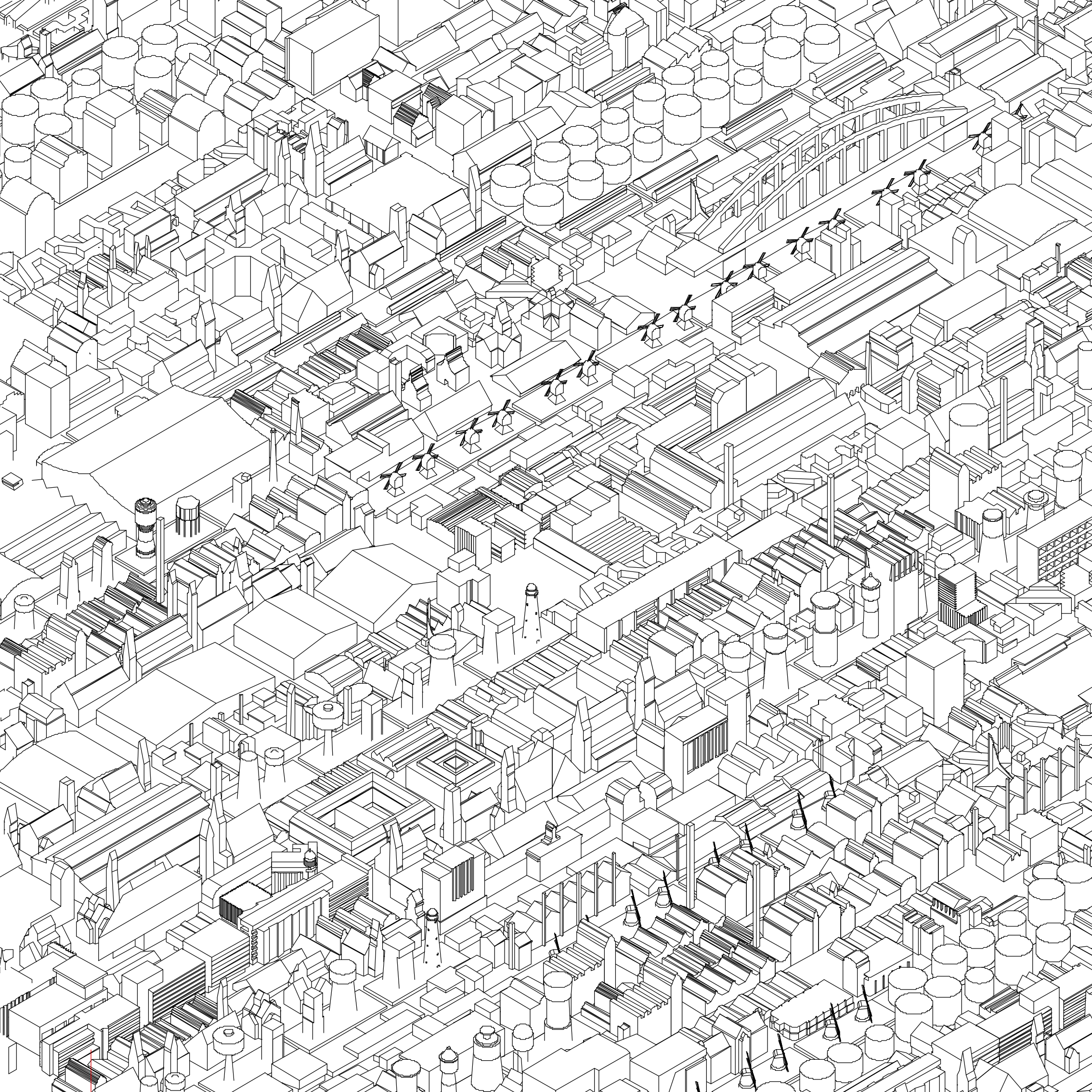
door een bijdrage te leveren aan het thema energie en duurzaamheid. Maar ook de inrichting van het stedelijke publieke domein, iets waar wij zelf veel mee hebben. Oftewel de opgaven waar we met zijn allen de komende tijd voor staan.’ Leegstand als issue speelt echter al veel langer een rol in het denken over de toekomst van de stad: ‘Wij gaan al twintig jaar lang uit in oude leegstaande panden. In Berlijn bijvoorbeeld, maar voorheen ook in NYC en de leegstaande gebouwen langs de Oostelijke Handelskade hier in Amsterdam. We vinden dat fascinerende plekken, maar bovenal scheppen ze unieke condities voor experimenteel gebruik in de stad. Zo ben ik er bijvoorbeeld van overtuigd dat een vitaal nachtleven met een goede undergroundscene cruciaal is voor een goed vestigingsklimaat, het binden van jong talent en vernieuwing.’

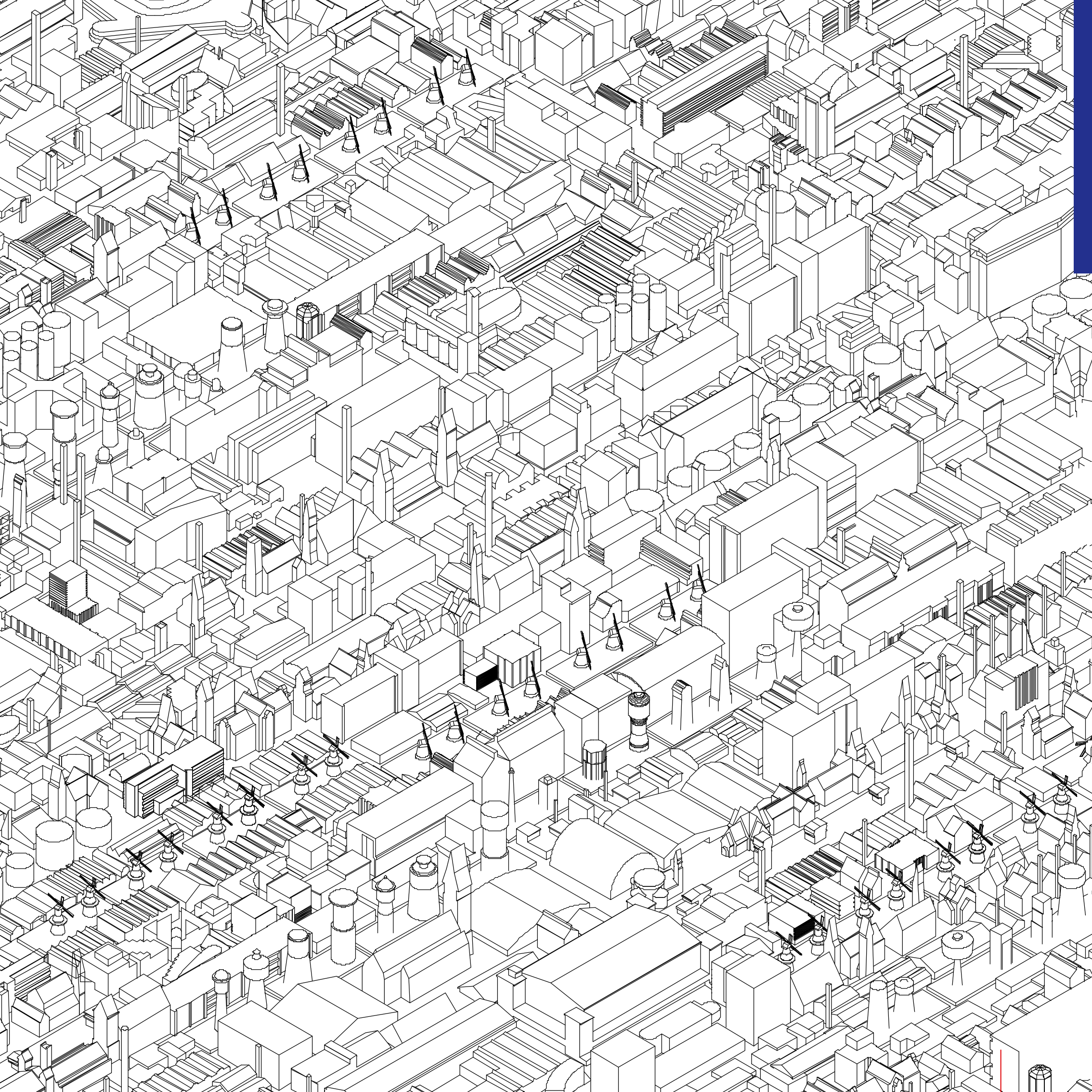
Dubbele aanleiding

Plekken die fascineren, maar die ook prima gebruikt kunnen worden voor ‘dagelijks gebruik’, zoals betaalbare werkruimte. Werkruimte waar in steden als Amsterdam een groot tekort aan bestaat, maar die een belangrijke meerwaarde kan vervullen als ‘incubator’-milieu. Ronald Rietveld zag daarin de dubbele aanleiding voor de tentoonstelling ‘Vacant NL’ in Venetië: ‘Laten we wel wezen: de leegstand neemt snel toe. “Een boerderij per dag, een kerk per week en een klooster per maand”, is een veelzeggende uitspraak van Frank Strolenberg (de programmanager

Je moet maar durven: de muren van het Rietveld-paviljoen in Venetië gebruiken om met een *in your face*-installatie aandacht te vragen voor de leegstand in publieke- en overheidsgebouwen. In de Italiaanse hitte was het even spannend of de muren het zouden houden, maar het lukte. Het resultaat was, alleen al op foto, verbluffend.







Ronald Rietveld

‘Veel mensen hebben bij de creatieve economie een beeld van laptoppende dertigers die de hele dag in de Coffee Company leuk bezig zijn. De kunst is om breder te kijken.’

Nationaal Programma Herbestemming, red.). Dan gaat het hard. In de sfeer van publieke gebouwen is dat net zo. Dat bracht ons op het idee, met de Kennis- en Innovatieagenda van het Rijk in gedachten, om de creatieve kenniseconomie een boost te geven via de gebouwde invalshoek. Want er wordt namelijk van alles gezegd rond de nationale agenda om kennis centraal te stellen, maar het is heel stil wanneer het gaat over de ruimtelijke condities die deze kennisontwikkeling kan faciliteren. Toen kwamen er ineens twee dingen bij elkaar: overheidsambities aan de ene kant en leegstaande overheidsgebouwen aan de andere kant.’

Voor die leegstaande gebouwen kan en moet een nieuw gebruik worden gevonden, al dan niet in tijdelijke vorm, zo gaven Rietveld en de zijnen aan in het *curatorial statement* dat werd gepubliceerd ter gelegenheid van Vacant NL. Een passage daaruit: ‘Met de grote hoeveelheid aan leegstaande publieke gebouwen bezit de overheid een enorm onbenut potentieel. Deze leegstand kost de gemeenschap nu veel geld, terwijl die ook benut kan worden om pionierschap voor een nieuwe generatie te accommoderen. De grote variëteit van leegstaand erfgoed biedt allerlei gebruiksmogelijkheden. Vooral in combinatie met bijbehorende soepeler regelgeving daagt tijdelijk gebruik uit tot innovatieve experimenten van beginnende creatieve ondernemers.’ Eerder al, in 2009, had Rietveld steun betuigd aan een ander manifest, uitgebracht door de Dutch Designers: ‘We keerden ons daarin tegen het kraakverbod. Veel ontwerp bureaus zijn namelijk ooit in dit soort oude panden begonnen. Onze boodschap: er moeten goede ruimtelijke condities zijn om de kenniseconomie in te accommoderen.’

Stad van leegstand

De passage uit het *curatorial statement* maakt duidelijk dat Rietveld bij de gebruikers aan meer denkt dan de creatieve kenniseconomie in ‘enge zin’: ‘Veel mensen hebben daar een beeld bij van laptoppende dertigers die de hele dag in de Coffee Company leuk bezig zijn. De kunst is om breder te kijken.

In principe naar allerlei bedrijvigheid die op een creatieve manier bezig is en dat in een inspirerende omgeving wil doen. Dat kan dus ook bijvoorbeeld een ambachtsman zoals een maquette- of decorbouwer zijn, die met zijn handen werkt. Of een internet start-up. Of iemand die muziek componeert.’

Dat breder kijken illustreert Ronald Rietveld door de vuistdikke ‘Dutch Atlas of Vacancy’ erbij te pakken, dat in Venetië als gastenboek diende, maar waar ook – thematisch gerangschikt – de ruim vierduizend gebouwen in staan afgebeeld die in het Rietveld-paviljoen aan de wanden hingen. ‘Een kostbaar bezit: door grafisch ontwerper Joost Grootens zijn er maar een paar van gemaakt. Er staan publieke gebouwen in van de zeventiende tot en met de eenentwintigste eeuw. Met hulp van voormalig rijksadviseur erfgoed Fons Asselbergs, voor ons een belangrijke inspiratiebron, hebben we eerst onderzoek verricht naar de verschillende mogelijkheden voor tussentijds gebruik van gebouwen. Ministeries, maar ook bijvoorbeeld ziekenhuizen, kerken, scholen, spoorweghuisjes, bunkers en vliegbases, tot en met Radio Kootwijk aan toe. We hebben al die gebouwen en deels gebieden geïnventariseerd en op een eenduidige manier gecatalogiseerd, vooral ook op hun gebruiksmogelijkheden en niet zozeer op hun architectonische uitstraling. Zo zijn er bijvoorbeeld gebouwen waarin je meer dan 140 decibel geluid kunt produceren: handig om te weten voor als je in de muziekbusiness zit. Ook hebben we de gebouwen in hun regionale netwerk in kaart gebracht, ten opzichte van andere stedelijke functies, zoals bijvoorbeeld kennisinstellingen. Deze creatieve ecologie bepaalt in belangrijke mate de gebruiksmogelijkheden van een gebouw.’

Alle gebouwen werden vervolgens 3D nagetekend, zodat er uiteindelijk ook snijtekeningen voor de maquettes van gemaakt konden worden. ‘Het zat hier echt vol aan tafel met een heel team van jonge architecten: een prima oefening voor ze.’

In totaal schat Rietveld dat er circa tienduizend van deze gebouwen in Nederland staan, (‘Als je eens bedenkt hoeveel architecten daar aan gewerkt hebben!’), voor Vacant NL werden er 4.326 in kaart gebracht. Het aaneengesloten, in elkaar geschoven beeld van alle gebouwen levert al iets bijzonders op: de grote stad van de leegstand. ‘Dat zwart/witte beeld heeft wel iets weg van een printplaat van een computer.’

Vorige pagina:

Vacant NL, zo noemde Ronald Rietveld dit beeld waarin alle 4.326 lege publieke gebouwen naast elkaar zijn gezet. Een zee van leegstand (*sea of vacancy*), zo wordt deze ook wel aangeduid. Welke naam er ook aan gegeven wordt, de impact is groot en de boodschap niet te missen.

Het team van Venetië

De Nederlandse inzending voor de Architectuurbiënnale Venetië in 2010 kwam tot stand in een multidisciplinair ontwerp team, bestaande uit: de curatoren Erik Rietveld (filosoof & econoom) en Ronald Rietveld (landschapsarchitect), aangevuld met Jurgen Bey (ontwerper), Barbara Visser (beeldend kunstenaar) Joost Grootens (grafisch ontwerper) en Saskia van Stein (projectleider NAI). Voor de tentoonstellingsbouw waren Landstra & De Vries en Claus Wiersma (ontwerper) verantwoordelijk.

Drie keer niks

We keren terug naar de oorspronkelijke vraag die vanuit het NAI en ministerie van OCenW werd neergelegd op het bureau van Rietveld Landscape. ‘Op 1 april 2010 kwam de vraag binnen en het was geen grap. Het aantal eisen bleek heel beperkt. Of we een totaalinstallatie konden maken die op 20 augustus van dat jaar klaar zou zijn, die een bijdrage zou leveren aan een sociaal-maatschappelijk relevant thema en die *in your face* moest zijn. We mochten zelf verder het onderwerp bepalen.’ Nadrukkelijk werd ervoor gekozen kantoorgebouwen voor de markt buiten beschouwing te laten. Rietveld over deze keuze: ‘Natuurlijk is ook daar veel leegstand, maar er is al veel aandacht voor. Wij hebben bewust onze focus gericht op inspirerend publiek erfgoed. Ook al omdat het vaak midden in steden en dorpen ligt – of juist helemaal in de buitengebieden, zoals een Radio Kootwijk – en daarmee andere functies kan vervullen dan die treurige, vaak drie keer niks-kantoren aan de rand.’ Geredeneerd vanuit die context zijn het de overheidsgebouwen die volgens de landschapsarchitect veel meer kans maken op een succesvol ‘tweede leven’. De overheid heeft echter letterlijk en figuurlijk de sleutel in handen om de deuren te openen: ‘Neem het Hembrugterrein in Zaandam: het ene ministerie is van de innovatie en zou moeten willen dat het terrein tijdelijk daarvoor benut wordt, het andere is van defensie en houdt het tijdelijk gebruik tegen. Dan schiet het natuurlijk niet op.’ Het Rietveld-paviljoen is wat dat betreft eigenlijk een exemplarisch voorbeeld dat de urgentie van deze tentoonstelling illustreert, zo geeft Rietveld aan: ‘Het staat al 39 jaar leeg, het is een overheidsgebouw en staat op Nederlands grondgebied. Het gebouw is daarmee zelf het concept achter Vacant NL.’

Mariet Schoenmakers directeur AM Concepts

Over Ronald Rietveld

‘Dat je een tentoonstelling over leegstand maakt in een leeg gebouw, dat vind ik al een enorme vondst. Dit project, maar ook de andere projecten van zijn bureau, zeggen mij dat hier een nieuwe generatie ontwerpers aan het werk is. Op een bepaalde manier heel ontspannen en niet met de zwaarte die de oude generatie architecten soms met zich mee draagt. Er zit een soort optimisme in, dat aanstekelijk werkt. Verder valt me aan Rietveld op dat hij interdisciplinair is en daarbij niet behept is met de zegeningen van het modernisme. Hij ontwerpt nieuwe perspectieven. De tentoonstelling Vacant NL heeft absoluut invloed op het debat in Nederland. Rietveld heeft het momentum prima aangevoeld: de hele transformatieopgave van leegstaande gebouwen is echt een issue. Impliciet zit er ook een sterke visie op duurzaamheid achter: we moeten veel verantwoordelijker met de beschikbare ruimte omgaan, ook de gebouwde ruimte. En daarbij wordt de factor tijd op een bijzondere manier belicht: niet alles hoeft voor de eeuwigheid in een gebouw te zitten. Het mag ook tijdelijk zijn.’

De tentoonstelling in Venetië kwam uiteindelijk tot stand, zoals gezegd, in een multidisciplinair team. Die eigenschap verbindt Rietveld ook nadrukkelijk met het werken in de nieuwe economie: ‘Pas dan komen namelijk innovatieve oplossingen voor complexe problemen tot stand, in een netwerkverband. De kruisbestuiving tussen wetenschap, technologie en creatieve industrie. Dat geldt voor dit thema, maar net zo goed voor hoe we hier intern werken; heel bewust in een bescheiden team van vijf tot zes mensen, waar we steeds andere disciplines bij halen, afhankelijk van de opgave. Wij willen fundamenteel onderzoek doen en hebben geen zin in het aannemen van opdrachten omdat we zo nodig omzet moeten draaien. Inspirerende projecten, daar gaan we voor. Je hoort architecten over bekende collega’s vaak zeggen: “Zijn vroege werk was toch het beste.” Welnu, wij willen ons leven lang dat vroege werk blijven maken.’

Nieuwe broedplaatsen

En de rol van de landschapsarchitect dan, binnen dit team dat steeds locatie- en opgave-afhankelijk wordt samengesteld? ‘Onze rol ligt in het bundelen van de kennis voor de gewenste strategische interventies. Dit zijn precies gekozen en zorgvuldig ontworpen ingrepen, die gewenste ontwikkelingen in gang zetten. Neem bijvoorbeeld ons concept “Generating Dune Scapes” voor een stedelijk duinlandschap in de regio IJmond, waarbij we onder meer nieuwe duinen, een winterbadplaats inclusief hete bron en nieuwe broedplaatsen voor vogels creëren. Dat alles omdat we meeliften op verschillende ontwikkelingen die toch al in dit gebied bij IJmuiden plaatsvinden: een zandoverschot uit de havenmonding, de plannen voor de oprichting van een restwarmtecentrale door Corus, de herontwikkeling van IJmuidens Rivierenbuurt en de aanleg van de grootste zeesluis ter wereld. Wij analyseren de potentie van die grootschalige aanleidingen en stellen een team samen met onder meer een bunkerspecialist, een kustmorfoloog en een bioloog. Samen proberen we vervolgens de dingen die er al zijn naar onze hand te zetten. Dat is heel wat



51°56'09''NB 5°09'11''OL





Ronald Rietveld

‘Wij hebben niet het doel om eigenhandig de wereld te willen verbeteren. Wat we wel willen, is mensen inspireren.’

anders dan: hier is het programma van eisen en hier heeft u ons antwoord, meneer de opdrachtgever. Wij integreren de kennis en vertalen deze in een ruimtelijke strategie.’ Rietveld benadrukt daarbij de eindigheid van de eigen kennis: ‘Bepaalde zaken zou ik zelf nooit kunnen bedenken, bijvoorbeeld dat de vos niet op een sluizencomplex komt, dat dit daarmee een ultieme plek vormt voor beschermde zeevogels en dat je dat juist stimuleert door er broedschalen op de sluis op te maken. Of de innovatie van Geodelft om middels bacteriën – Smart Soils – zand te verharderen tot zandsteen. Een materiaal waarmee je een heel nieuw type verzonken duinwoningen kunt bouwen: al die kennis halen we van buiten. Anders blijf je als ontwerper ook maar hopeloos in je eigen vocabulaire ronddraaien.’ De andere disciplines vinden het alleen maar plezierig om, onder regie van de ontwerper, hun bijdrage te leveren, is de ervaring van Rietveld: ‘Wetenschappers vinden het bijvoorbeeld leuk om mee te doen omdat hun uitvindingen in de praktijk worden toegepast.’

Bunker doorzagen

Bij het werken aan nieuwe concepten is het uitdrukkelijk de bedoeling om deze ook ‘maakbaar’ te maken. Rietveld over dit aspect: ‘Nieuwe wegen verkennen en laten zien wat óók mogelijk is en wat óók kan, dat vinden we interessant. Balanceren op de grens van utopie en realiteit. We willen geen academische praatclub worden. Als mensen zeggen: “Ja, maar dat is zo lastig”, dan worden wij juist geprikkeld. Niets staat vast! Neem ons project Bunker 599 (in samenwerking met

Atelier de Lyon, red.), dat we doen in opdracht van Dienst Landelijk Gebied. Daarbij zagen we een bunker van de Nieuwe Hollandse Waterlinie door. Waarom? Door één keer het binnenste van de bunker te laten zien, ontstaat een andere kijk op de vierhonderd nog overgebleven bunkers. Mensen zeggen dan: het is te dik beton, of: het is een monument. Maar soms moet je een monument juist doorzagen om de betekenis ervan te verhelderen!’

Mensen inspireren

Tot slot van het gesprek nog even terug naar Vacant NL en de impact daarvan op het debat over hergebruik. De lawine aan publiciteit is al genoemd; Ronald Rietveld is ook blij met de inhoudelijke reacties die hij op de tentoonstelling heeft gekregen. Hij leest voor vanaf het beeldscherm met daarop zijn website: ‘Kijk, Liesbeth van der Pol zegt dit: “Ten opzichte van voorgaande jaren zowel in artistiek opzicht als qua boodschap onovertroffen.” *NRC Handelsblad*: “Het is een tot de verbeelding sprekende oproep aan de politiek.” *Domus*: “The curators offer politicians in the Netherlands the opportunity to act and bring the spaces to life.” *The New York Times*: “Another highlight is the Dutch Pavilion. The makers of the installation [...use] cheeky math to introduce their striking research into vacant state-owned buildings in the Netherlands.” Dat zijn natuurlijk reacties die ons trots stemmen. Maar daar mag het niet bij blijven.’ De eerste gesprekken met ministeries hebben plaatsgevonden, maar van een concreet actieprogramma is nog geen sprake. Hoeft ook niet, zo geeft Ronald Rietveld zelf aan: ‘Wij hebben niet het doel om eigenhandig de wereld te willen verbeteren. Wat we wel willen is mensen inspireren. En de *spin-off* is er wel degelijk: in masterprogramma’s aan opleidingen worden de thema’s leegstand en hergebruikt opgenomen. Op uitnodiging van het Sandberg Instituut starten wij samen met Barbara Visser en Jurgen Bey in september 2011 de tweejarige multidisciplinaire Master Vacant NL om jonge architecten, interieur architecten, industrieel ontwerpers, ambachtslieden, juristen en misschien zelfs een jonge brandweerman op te leiden tot specialist in tijdelijk hergebruik. Mensen kunnen zich hiervoor tot eind juni nog aanmelden.’ Een actie waarvan Rietveld hoopt dat die nog eens wordt opgepakt, bijvoorbeeld door een promovendus, is het uitrekenen van de kosten die door leegstand worden veroorzaakt. ‘Neem het al eerder genoemde Radio Kootwijk: het kost dus twee ton per jaar om dat leegstaande gebouw te beheren! Ik ken creatieve ondernemers die zeggen: geef dat geld maar aan ons, dan doen wij dat beheer wel en zorgen er tegelijk voor dat het gebouw een bestemming krijgt en gebruikt wordt.’

Ronald Rietveld

De tentoonstelling Vacant NL heeft absoluut invloed op het debat in Nederland. Rietveld heeft het momentum prima aan-gevoeld: de hele transformatieopgave van leegstaande gebouwen is echt een issue. Impliciet zit er ook een sterke visie op duurzaamheid achter: we moeten veel verantwoordelijker met de beschikbare ruimte omgaan, ook de gebouwde ruimte. En daarbij wordt de factor tijd op een bijzondere manier belicht: niet alles hoeft voor de eeuwigheid in een gebouw te zitten. Het mag ook tijdelijk zijn.’



Het DNA van de plek ²

Concept voor wonen, zorg en service

Contact in de oude duinen van Heemstede

Tekst Bart Hogenbosch Beeld Mark van den Brink en AM

Hét thema voor de ontwikkeling van zorginstelling Nieuw Overbos in Heemstede is contact. Op alle niveaus. Fysiek met de omgeving, visueel voor de bewoners en omwonenden en sociaal voor alle mensen die op wat voor manier dan ook met Nieuw Overbos te maken krijgen. De samenwerking tussen stichting Sint Jacob, Syntrus Achmea Vastgoed en AM heeft alles in zich om tot het beste resultaat te komen. De magnifieke locatie in het historische Heemstedse duingebied verlangt dat ook.

De locatie van zorginstelling Het Overbos ligt op een oude strandwal midden in Kennemerland, waarop in vroeger tijden ook Heemstede is ontstaan. Het oude duinreliëf is nog altijd zichtbaar, compleet met fossiele stuifkuilen en paraboolvormen. In de streek is in een grijs verleden een groot aantal kastelen en buitenplaatsen gebouwd; het gebied Overbos behoorde tot het landgoed Berckenrode. In de tweede helft van de twintigste eeuw zijn op het landgoed drie bejaardenhuizen gebouwd,

waaronder Het Overbos. Door het ontbreken van ruimtelijke scheidingen wordt het gebied als één aaneengesloten landgoed beleefd. Getuige de eeuwenoude beuken en eiken bezat het een zekere grandeur, maar door verwaarlozing is het landgoed in de laatste decennia veel van de oorspronkelijke uitstraling kwijtgeraakt. Paden zijn vervaagd, bomen zijn overwoekerd met klimop en zaailingen domineren het bosbeeld. Eén van de belangrijke doelstellingen van de samenwerking in de herontwikkeling is een herstel van het landgoed in oude luister. Dat zal voornamelijk gericht zijn op de flora, want nu al wemelt het in het bos van de zangvogels, spechten, uilen en vleermuizen. Zelfs een reigerkolonie heeft er domicilie gekozen.

Integraal concept

Het Overbos is nu gevestigd in een ruim veertig jaar oud gebouw, dat niet toekomstbestendig is en niet meer voldoet aan de eisen die anno 2011 worden gesteld aan goede en verantwoorde zorg. De stichting Sint Jacob, eigenaar van Het Overbos, schakelde AM en Syntrus Achmea Vastgoed in om de opgave integraal te kunnen benaderen. Sloop van het verouderde, bestaande gebouw was de beste keuze. Sint Jacob formuleerde twee belangrijke uitgangspunten voor het vervolg van de planontwikkeling:

- ‘Het Overbos staat op een prachtige plek in het groen, met een eigen historische waarde, en centraal gelegen in het prachtige dorp Heemstede.’
- ‘Een opgave voor een specifieke doel-

groep: zorgwoningen voor oudere mensen met een levensverhaal, de ouderen van deze tijd met ieder zijn en haar eigen woonwensen en levensstijl.’

Prachtig uitzicht

Nieuw Overbos, zoals de vernieuwde instelling gaat heten, wordt een uniek voorbeeld van het samenbrengen van wonen en wijkgerichte zorg, zware zorg, service en sociale infrastructuur. Het integrale concept voor Nieuw Overbos, gebouw en omgeving, schept de voorwaarden om harmonieus samen te leven en oud te worden. AM is de ontwikkelaar van het plan, terwijl Sint Jacob en Syntrus Achmea Vastgoed langjarig het beheer en de exploitatie van het zorgcomplex voor hun rekening nemen. In het fraaie ontwerp van



**Anitra Louwers,
voorzitter Raad van Bestuur Stichting Sint Jacob**

‘Vooruitstrevend in alle opzichten’

‘Met Nieuw Overbos beschikken we straks over een woon- en zorgcomplex dat in alle opzichten vooruitstrevend te noemen is. De bewoners houden de regie over hun eigen leven in handen. Zij bepalen hoe ze willen wonen en leven, en kunnen kiezen voor de zorg waaraan zij behoefte hebben. Al in een vroeg stadium hebben

wij met de cliëntenraad en de ondernemingsraad naar de opgave voor Nieuw Overbos gekeken. En ook in de selectie van marktpartijen hebben beide organen een stem gehad. Deze aanpak heeft van de Landelijke Organisatie Cliëntenraden de status van voorbeeldfunctie gekregen. Terugkijkend op het proces dat wij met AM

en Syntrus Achmea hebben doorlopen, denk ik dat alle partijen veel van elkaar hebben opgestoken. Dat is een groot winstpunt voor toekomstige ontwikkelingen, die we wellicht ook weer samen zullen oppakken. Het heeft ongelooflijk veel energie gekost dit prachtige resultaat te behalen, maar er is geen vertraging opgetreden. Het is de energie meer dan waard geweest. Het vaststellen van het zorgconcept in relatie tot de gemeente-

lijke procedures is erg complex gebleken. Een goede in- en externe organisatie van dat proces vind ik één van de belangrijkste leerpunten. Dat geldt ook voor de vertaling van het concept naar de concrete uitvoering. Maar het allerbelangrijkste is natuurlijk dat wij gezamenlijk met AM en Syntrus Achmea een geweldig resultaat hebben geboekt. We kunnen dit jaar aan de slag. Ouderen in Heemstede vinden de ontwikkelingen kennelijk interessant, want we hebben inmiddels een lange wachtlijst voor Nieuw Overbos.’



Drost en Van Veen Architecten is het nieuwe gebouw opgedeeld in drie volumes, waardoor er meer contact ontstaat met de omgeving. De drie vleugels van het gebouw strekken zich uit in de omgeving en worden verbonden door een lage transparante plint. Door de doordachte oriëntatie van het gebouw heeft vrijwel iedere bewoner een prachtig uitzicht op het fraaie landgoed.

Duurzaamheid krijgt veel aandacht in de ontwikkeling van Nieuw Overbos. Naast een hoogwaardige isolatie en geavanceerd ventilatiesysteem wordt warmte-/koude opslag toegepast. In alle woonvertrekken wordt vloerverwarming aangebracht die warmte levert in de winter en voor koeling zorgt in de zomer. Tachtig procent van de energiebehoefte is afkomstig uit de bodem, de overige twintig procent wordt opgewekt met elektriciteit.

Doorstroming op gang

Op basis van marktonderzoek is er voor gekozen in Nieuw Overbos uitsluitend huurwoningen aan te bieden. Daarmee sluit het plan aan op de nota Wonen van de gemeente. Heemstede is één van de meest vergrijsde gemeenten in Nederland: maar liefst 34 procent van de bewoners is

ouder dan 65 jaar. Voor de groep ouderen is het aanbod van huurwoningen de laatste jaren fors geslonken: van 1.900 naar 1.100. Door het grote tekort aan huurwoningen stokt ook de doorstroming in grondgebonden woningen. Met het gevarieerde aanbod huurwoningen kan Nieuw Overbos een belangrijke bijdrage leveren aan de

gemeentelijke doelstelling de doorstroom weer op gang te brengen. Het programma voor Nieuw Overbos bestaat uit 97 appartementen, in grootte variërend van 85 vierkante meter tot 200 vierkante meter, zes groepswoningen (per woning zeven psychogeriatrische patiënten) en een centrum voor wijkgerichte service en zorg.

Het perspectief

De gemeenteraad van Heemstede heeft dit voorjaar een positief besluit genomen over de vergunning voor Nieuw Overbos. Dat betekent dat nog dit jaar gestart kan worden met de sloop van het bestaande gebouw. Stichting Sint Jacob heeft inmiddels opdracht gegeven voor de bouw van een tijdelijke huisvesting voor de huidige bewoners van Het Overbos. De oplevering van Nieuw Overbos is voorzien voor eind 2013.

Facts & figures

- 97 woningen
- 6 groepswoningen
- Wijkcentrum en wijkservicepunt
- 208 parkeerplaatsen (154 in parkeerkelder)

A low-angle photograph of a man in a dark suit, light blue shirt, and red tie, looking upwards. He is positioned in the lower half of the frame. The background features a modern building with large, dark, angular panels and a clear blue sky. The lighting is bright, creating strong shadows and highlights on the building's surfaces.

**‘Integraal en voor
daar ligt de doorbraak’**

Rob van Wingerden over Gebieden Energie Neutraal [GEN]

de lange termijn:

Rob van Wingerden, lid Raad van Bestuur van Koninklijke BAM Groep, is een man met een missie. Hoogstpersoonlijk strijdt hij voor het doorbreken van twee machtige axioma's in de ruimtelijke inrichting van dit land: het kortetermijndenken en het opknippen van het ontwikkelings- en bouwproces in een veelheid aan specialismen. Wie volgens Van Wingerden echt duurzaam bezig wil zijn – en deze delta met een gerust hart aan toekomstige generaties wil overdragen – moet kiezen voor integraal denken, op de lange termijn.

Het lijken stellingen die toch met enig gemak te realiseren zouden moeten zijn, maar de praktijk is weerbarstig. Met de deelname aan het programma Gebieden Energie Neutraal willen BAM en AM als onderdeel van de 'Koplopersgroep' laten zien dat het menens is. Zoals ze overzee zeggen: *the gloves are off*. In zijn eigen woorden: 'Alles begint met de overtuiging dat het inderdaad anders kan.'

BAM heeft zich aangesloten bij een selecte groep bedrijven die zich hard maakt voor de ontwikkelingen van energie-neutrale gebieden. Sterker nog: die zelfs energie kunnen opwekken. Hoe is dit initiatief ontstaan?

'Het initiatief van deze groep bouwt voort op PEGO: het platform energiebesparing gebouwde omgeving, één van de zeven energieplatforms die enkele jaren geleden zijn ingesteld. BAM en AM draaiden daar al actief in mee. In 2009 hebben de Koplopers een

samenwerkingsovereenkomst getekend en binnen die groep – zeg maar even de koplopers van de koplopers – hebben Cofely, Eneco, TNO en BAM het voortouw genomen. Het zijn partijen die elkaar op overtuiging hebben gevonden. Een overtuiging van: dit moet anders kunnen. We hebben een coöperatie opgericht en een directeur is inmiddels aan de slag om één en ander verder uit te werken. Het echte nieuws is dat we onlangs vijf miljoen subsidie van het Rijk hebben gekregen om GEN verder mee op te tuigen. Dat is een

plezierige steun in de rug en geeft ook aan dat de overheid serieus is met dit onderwerp.'

In de propositie van GEN staat vermeld dat jullie willen gaan 'denken, doen en opschalen' aan de hand van concrete praktijkvoorbeelden. Is daar al meer over te melden? Welke gebieden worden het eerst GEN-proof ingericht?

'Voor de duidelijkheid: GEN zet in op drie soorten gebieden: nieuwbouw, herstructurering en renovatie. In elk van die gebieden ligt de uitdaging om duurzaamheid echt integraal aan te pakken. We hebben een aantal grote ontwikkelingsgebieden met de Koplopers momenteel op de korrel. Binnenkort weten we of dat gaat lukken en we of daar een experiment kunnen starten.'

U zegt: we moeten de zaak echt integraal aanpakken. Hoe moeten we dat begrijpen?

'Ik stel integraal heel bewust tegenover suboptimaal, oftewel: iedereen die zijn eigen ding aan het doen is. Door de jaren heen hebben we stelselmatig afgeleerd om dingen integraal aan te pakken. Dat is in de wederopbouwperiode begonnen: er moest veel in korte tijd gebouwd worden. De specialisten deden hun intrede en alles is opgeknipt. Dit wordt al ingezet tijdens onze opleiding. Naarmate we vorderen laten we steeds

'Door de jaren heen hebben we stelselmatig afgeleerd om dingen integraal aan te pakken. Dat is in de wederopbouwperiode begonnen: er moest veel in korte tijd gebouwd worden.'

meer vallen en op het moment we gereed zijn om aan onze professionele carrière te beginnen kunnen we nog maar één ding. Terwijl de complexe vraagstukken van vandaag en morgen alleen kunnen worden opgelost door zaken te combineren en in samenhang te zien. De tweede fnuikende ontwikkeling die daarbij is gekomen, is de focus op de korte termijn. Alles moet snel, snel, snel. Neem alleen al de politiek: binnen de vier jaar moet er gescoord zijn, anders geen herverkiezing. Terwijl duurzaamheid per definitie gaat over langere periodes. Op die twee dimensies moet GEN zich wat mij betreft bewijzen: integraal en voor de langere termijn. En ik ben ambitieus, maar ook reëel: daarin hebben we nog een lange weg te gaan.’

In hoeverre speelt de huidige crisis hier als mogelijke spelbreker doorheen? Je moet van goeden huize komen om duurzaamheid in dit tijdsgewricht overleefd te houden.

‘Als je in termen van de korte termijn denkt zou dat je conclusie kunnen zijn. Zo van: bezuinigingen en heroverwegingen, dan zal duurzaamheid wel als eerste luxe sneuvelen. Ik denk zo niet: naar mijn idee hebben we – kijkend juist weer naar die lange termijn – het tij nu ontzettend mee! Duurzaamheid is nu echt een noodzaak geworden. We komen met steeds meer mensen op deze planeet, die mensen willen allemaal een stuk welvaart: dat heeft onmiskenbaar gevolgen. Die situatie wordt steeds kwetsbaarder en vanuit die optiek gaat de urgentie van duurzaamheid niet meer weg. Die wordt alleen maar groter. Elementaire grondstoffen worden steeds schaarser en dus duurder. En wanneer het om de portemonnee gaat is iedereen snel bij de les. Daar komt bij dat we op dit moment ook over de tools beschikken om het waar te maken.

Neem het virtueel bouwen waarmee we veel beter de verschillende disciplines aan elkaar kunnen koppelen: dat stelt ons in staat om nieuwe wegen te bewandelen. Kortom: duurzame gebiedsontwikkeling is noodzaak én het is mogelijk. Ziedaar een mooie uitdaging.’

Binnen Koninklijke BAM Groep is AM de gebieds- en vastgoedontwikkelaar die ver voorin het ontwikkelingsproces van nieuwe gebieden zit. Ligt er voor AM daarmee ook een voortrekkersrol in het verschiep binnen de GEN-aanpak?

‘Niet één partij is daarin *leading*: iedereen moet meedoen. We gaan toe naar een tijd waarin het aankomt op slim opereren binnen netwerken en niet denken in hiërarchische ketens. Dat is een compleet andere benadering. Niet zo van: wie is hier de leider? In plaats daarvan gaan we van start vanuit belangen, verwachtingen, interesses en competenties. Die vierslag is essentieel en maakt expliciet deel uit van de experimenten die we voor concrete locaties willen ontwikkelen. Een gedeeld inzicht bij de betrokkenen in deze vierslag stelt ons in staat een juiste start te maken en het doel te bereiken. Wil die vierslag succesvol zijn, dan hebben we de menselijke factor als sleutel nodig. We zeggen wel dat dit vak mensenwerk is, maar we doen daar vervolgens weinig mee. Willen we de vier dimensies echt beet pakken, dan moeten mensen met hun creatieve ideeën volop op het juiste moment de ruimte krijgen. En dat vraagt ook van onszelf een ander soort leiderschap binnen het bedrijf.’

In hoeverre kunnen de GEN-experimenten binnen ‘vertrouwde’ manieren van samenwerking tussen publiek en privaat tot stand komen? Of moet ook die werkwijze op de schop?

‘Het proces om te komen tot energieneutrale gebieden moet inderdaad fundamenteel anders. In de oude werkverdeling zit bijvoorbeeld allerlei regelgeving in de weg die een nieuwe aanpak blokkeert. Begrijp me goed: in onze huidige manier van werken zitten ook goede elementen, die bij GEN-programma’s geïmple-

menteerd kunnen worden. Maar het debat begint ook hier aan de basis: ik denk zelfs dat het aloude onderscheid tussen publiek en privaat vervaagt. Daar zit al een soort denkwijze achter verscholen – de overheid vraagt, de markt vult in – die we met GEN niet goed kunnen gebruiken. Nogmaals, we gaan van start in een onconventioneel proces en dan is dat onderscheid tussen publiek en privaat niet meer zo relevant. Elke partij die mee wil doen op basis van de vier dimensies belangen, verwachtingen, interesses en competenties is welkom en nodig.’

Nu is GEN een initiatief dat grotendeels vanuit de markt wordt gelanceerd: waar zien we de invloed van de klant in terug?

‘De klant is het vertrekpunt voor dit hele initiatief, laat daar geen misverstand over bestaan. In de oude manier van werken van de afgelopen decennia was de rol van de klant uiterst beperkt. Hier zijn de sleutels van uw woning en veel plezier ermee. Anno 2011 heeft de klant het voor het zeggen en hij kan zich bovendien heel snel organiseren – met dank aan de razendsnelle opkomst van de *social media*. Kijk naar Youp van ’t Hek en T-Mobile: het kan snel met je gebeurd zijn als bedrijf. Dat is de nieuwe realiteit. Mijn filosofie: je kunt je daartegen verzetten, maar je kunt het ook omarmen. Ik kies voor het laatste. Binnen GEN is het in ieder geval de drive om lage woonlasten voor de klant voor langere termijn – daar is hij weer – zeker te stellen. De dreiging is namelijk zeer reëel dat bij een huurwoning de energielasten straks hoger zullen zijn dan de huur zelf.’

De klant gaat er dus op vooruit, maar hoe zit dat met de andere stakeholders in een gebied die mee willen doen?

(Loopt naar het *white board* en tekent twee cirkels van ongelijke omvang, red.) ‘Ook hier wrekt het oude denken zich. In dat oude denken is er namelijk één taart met opbrengsten en die wordt verdeeld tussen de partijen. Pak jij een groter stuk, dan gaat dat ten

‘De insteek voor BAM is om het potentieel aan creatieve ideeën te mobiliseren en het geheel van onze bedrijven meer te laten zijn dan de som der delen. Dat moeten we intern verkondigen, maar net zo goed extern.’

'We komen met steeds meer mensen op deze planeet, die mensen willen allemaal een stuk welvaart: dat heeft onmiskenbaar gevolgen. Die situatie wordt steeds kwetsbaarder en vanuit die optiek gaat de urgentie van duurzaamheid niet meer weg.'

komte van mijn stuk. Maar met GEN steken we onze energie primair in het vergróten van de taart als geheel. Ook al blijft mijn aandeel dan gelijk, het stuk taart dat ik krijg is in absolute zin wel groter. En hoe doen we dat? Welnu, door faalkosten te verminderen, dubbelingen eruit te halen, elkaars kennis slim te benutten en innovaties toe te passen. Het is allemaal geen *rocket science* hoor; ik denk dat we in onze sector, hiermee bedoel ik iedereen en alles die bezig is met het voortbrengen van de gebouwde omgeving, tien tot dertig procent te duur uit zijn. Die verspilling is te groot. Binnen het bedrijf, maar ook daarbuiten: een aanbesteding waar vijftien aannemers aan zitten te rekenen, ieder met twintig adviseurs en onderaannemers. Tel al die uurtjes maar eens bij elkaar op.'

Terug nog even naar het belang van een ander soort leiderschap dat u noemde: hoe wordt de GEN-boodschap binnen het bedrijf voor het voetlicht gebracht? En heeft u daarin zelf een voorbeeldfunctie?

'We zijn aan de ene kant volop bezig om het GEN-gedachtegoed zelf te ontwikkelen. Maar vervolgens moet dat ook onder onze mensen worden verspreid. Ik houd dit verhaal dus op alle mogelijke plekken en in allerlei verschillende contexten. De insteek voor BAM is om het potentieel aan creatieve ideeën te mobiliseren en het geheel van onze bedrijven meer te laten zijn dan de som der delen. Dat moeten we intern verkondigen, maar net zo goed extern. Alles begint met de overtuiging dat het inderdaad anders kan. Ik zeg dat ook wanneer ik een zaal met mensen toespreek: geloof u er niet in, geen punt, doe dan liever niet mee. Want het is belangrijk partijen bij elkaar te hebben die namelijk wél doorpakken.'

Pieter Hameetman directeur AM Duurzaam

De ratio achter Gebieden Energie Neutraal (GEN)

'De kern van GEN is dat dertien bedrijven werken aan kennisontwikkeling, op vijf thema's: micro-(gebouw) niveau, macro-(gebieds)niveau, businessmodellen, financiering en omgevingsmanagement. Om daarmee te komen tot zowel energieneutrale nieuwbouw als bestaande bouw, over een looptijd van dertig jaar. Dat is dus geen vraag meer: we gaan het gewoon zo doen. Het ministerie van BZK stopt vijf miljoen euro in deze nieuwe aanpak, de bedrijven zelf stoppen er vier miljoen euro aan eigen mensuren in. Dat geeft al aan hoe stevig we GEN willen neerzetten. Cruciaal is dat we niet vertrekken vanuit de techniek; dat is in de discussie over duurzaamheid al lang genoeg gedaan en daar ligt – hoe belangrijk ook – niet de werkelijke uitdaging. Waar het om gaat is dat we over de looptijd voor de gebruikers van gebieden de laagst mogelijke energierekening realiseren. De koppeling tussen financieel-economische parameters aan de ene kant en doelgroep/gebruikersprofielen aan de andere kant wordt een heel belangrijke. We moeten veel scherper inschatten welke energiebehoefte bepaalde huishoudens hebben en welke concepten daar bij passen. Je zal namelijk maar de energierekening moeten betalen in een gezin met drie puberende dochters die elke dag lekker lang onder de douche staan. En je hebt een boiler van tachtig liter, die zo leeg is. Dat zijn rekeningen van vele honderden euro's! Het kan echt slimmer. Daar zijn investeringen met navenante kapitaallasten voor nodig – te versleutelen in de hypotheek – maar wanneer het saldo voor elk gebruikersprofiel uiteindelijk nul is, is de klant beter uit.

GEN gaat nu al met experimentgebieden aan de slag, omdat we in 2020 gesteld moeten staan voor de nieuwe tijd. Bedrijven die nu een voorsprong kunnen behalen – AM is daar naar mijn idee één van – kunnen zich straks beter kwalificeren in de markt.'





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. Krachten die in staat zijn een stationsgebied te verbijzonderen met licht en levendigheid. Zo zal het multifunctionele complex Lichthoven, waarin wonen, werken en winkelen samengaan, dé nieuwe blikvanger zijn in het centrum van Lichtstad Eindhoven. Check www.am.nl voor meer projecten met verbeeldingskracht.

AM

Inspiring Space



Gebiedsontwikkeling in de nieuwe realiteit

Hoe doorbreken wij de zelfgeorganiseerde hulpeloosheid?

Sinds de economische crisis buitelen de spelers binnen de arena van ons gebiedsontwikkellende land over elkaar heen. In twee jaar tijd is minstens een meter aan glossy's, schema's en uitnodigingen voor symposia geproduceerd. Netwerken komen als paddenstoelen uit de grond. Toch is van een echte doorbraak en van echt herstel nauwelijks sprake.

Het kabinet Rutte kiest bewust voor integratie, afslanking en decentralisering. Dit 'loslaten' bij de rijksoverheid is voor gebiedsontwikkellende vakgenoten een geweldige uitdaging om sleetse mechanismen en ouderwetse attitudes te herzien. Daarbij is de vraag: kunnen wij gebiedsontwikkeling als hét instrument voor waardecreatie daadwerkelijk nieuw leven inblazen met enkele instrumentele aanpassingen en nieuwe of minder regels? Of moeten wij oude patronen drastisch *reframen* en een nieuwe logica uitvinden? Dit vanuit de hypothese dat echte verandering alleen kan plaatsvinden als wij onszelf verplichten door te dringen tot de kern van het probleem.

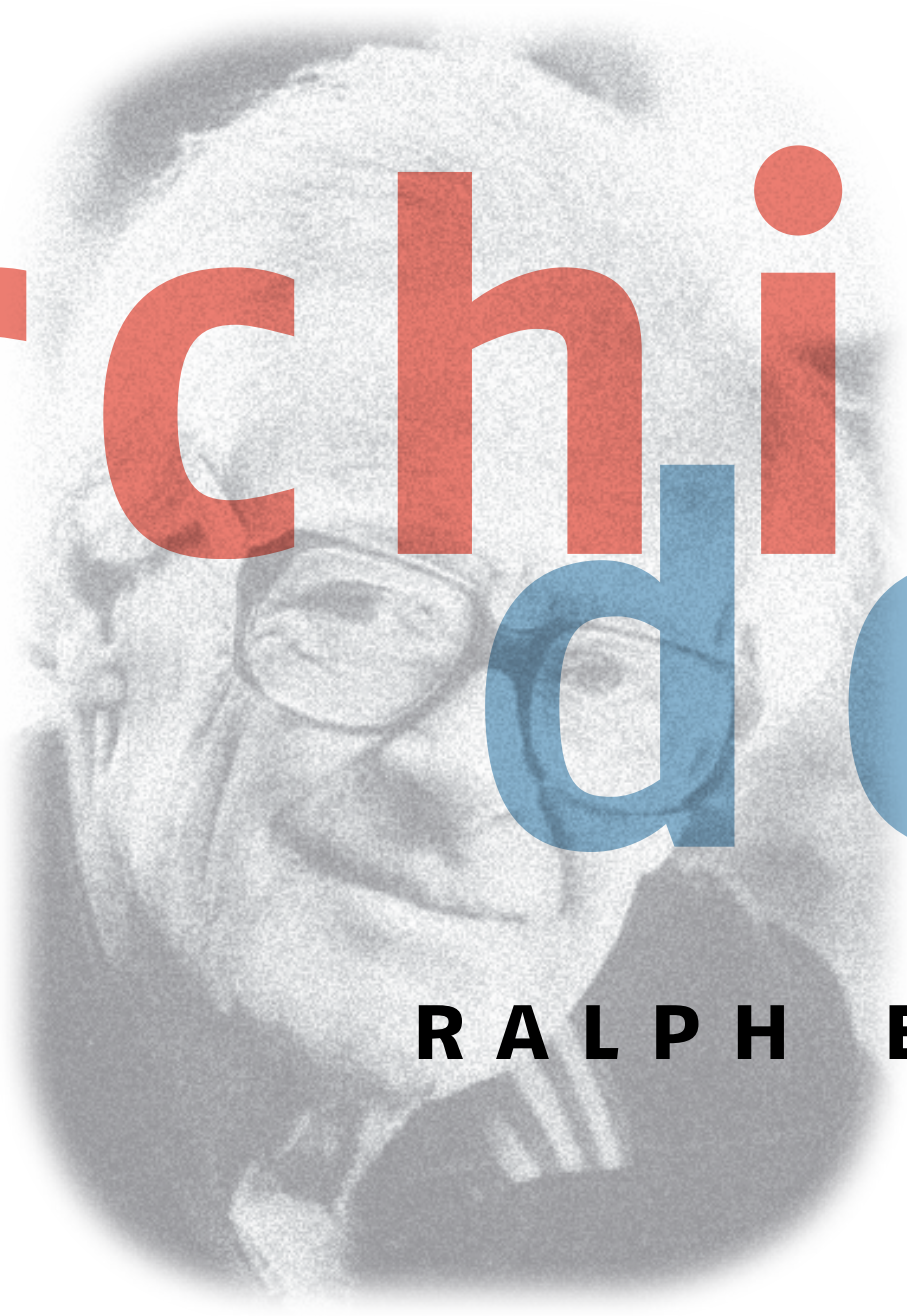
De wereld zoekt hortend en stotend naar een nieuw evenwicht. De economie is even volatiel als kwetsbaar. Normen en waarden worden herijkt. De intensiteit, snelheid en veelheid aan verschijnselen in korte tijd zijn opvallend en duiden een richting. De *grab what you can*-mentaliteit helpt ons niet langer vooruit. Instrumentele oplossingen zijn in deze context absoluut ontoereikend. In de praktijk van gebiedsontwikkeling moeten wij toe naar een nieuwe mentaliteit, naar het vermogen inclusief te denken en te handelen. Zeker in tijden van crisis en onzekerheid vervallen wij al te gemakkelijk in 'of-of' scenario's; of jij wint, of ik. Dit kunnen wij ons niet meer veroorloven. Het gaat om 'en-en' denken. In gebiedsontwikkellend Nederland kunnen wij alleen overleven door samen te werken.

Vanuit AM zijn wij partner in vele grote gebiedsontwikkelingen. Het wekt dus geen verbazing dat wij op basis van de zojuist genoemde beginselen bezig zijn met de ontwikkeling van een nieuwe filosofie voor- en de aanpak van gebiedsontwikkeling. Met nieuw denken in kansen, in onderzoek, in lokale dynamiek, in uitvinderschap, in ontwerp. Het is *work in progress*, waarbij ik hier een tipje van de sluiters oplicht. Het basisprincipe is '*much more cooperation, and to an inclusive and integrating view*', om Herman Wijffels te citeren.

Niet alleen nieuw denken, ook nieuw handelen. Welke interventies pleeg je, wat is het momentum en wat is het effect? Dit teneinde ambities in specifieke gebiedsontwikkelingen te realiseren. Daar is geen blauwdruk voor. De eerste stap is zien dat verandering nodig is. De tweede stap is zorgen dat anderen dat ook (leren) zien. Motiveer de verandering als de kwaliteit te wensen overlaat, of als plannen financieel niet meer haalbaar zijn. Verzamel bewustzijn bij partners en werk aan draagvlak. Sla weldoordacht een nieuwe weg in.

In de nieuwe realiteit is dat vaak onder het motto: klein maar fijn. Grootschalige opgaven met een hoog uitgiftetempo worden niet opgepakt door de markt. De successen van vandaag zijn duurzame producten met een eigen identiteit en een begrijpelijke schaal die organisch ontstaan. Dit betekent dat wij niet langer kunnen denken vanuit het grootse einddoel, maar dat wij moeten uitvinden hoe wij met kleine stappen vooruit waarde kunnen creëren. Oftewel: een grondige heroverweging van de ruimtelijke concepten en de rekenmethodieken die gebiedsontwikkellend Nederland tot nu toe hanteerde. Altijd werd begonnen met het denken vanuit een strak gedefinieerd einddoel en kwam daar *top-down* een plan overheen. Bij gebiedsontwikkeling in de nieuwe realiteit moeten wij leren kleine stappen te zetten op weg naar het doel. Het einddoel is nog onzeker, maar alleen al de weg erheen is inspirerend.

PATRICK ESVELD IS LID VAN HET DIRECTIETEAM VAN AM



archi dioc

R A L P H E R S K I N E



Svea

Wønen in Zweedse sferen
in Schiedam

Beeld Camcopter

An aerial photograph of a city, likely Copenhagen, showing a dense urban area with a river winding through it. The river is surrounded by residential buildings, some of which are modern and multi-story. There are green spaces and parks interspersed among the buildings. The foreground is dominated by a large, dense forest of trees with bare branches, suggesting a late autumn or winter setting. The overall scene is a mix of urban development and natural greenery.

parken

wakkert gemeenschapszin aan

Themagewijs ontwikkelen is het afgelopen decennium in Nederland meer gedaan. Op weinig plekken is het echter zo consequent doorgevoerd als in Sveaparken, een karakteristieke woonbuurt met winkels, scholen en andere centrumvoorzieningen aan de noordkant van Schiedam. Een gebied met een permanent vakantiegevoel, waar de gemeenschapszin onder de bewoners wordt aangewakkerd door de inrichting en de aankleding van hun dagelijkse woon- en leefdomein. Een stukje Zweden in Nederland, dat hogelijk wordt gewaardeerd.

Tekst **Jaap Huisman** Beeld **Theo Baart**

Het was de droom van voormalig wethouder Adri Reijnhout (D66) van de gemeente Schiedam. Zijn geesteskind, zijn ideaal. Een wijk laten ontwerpen die op en top Zweeds zou zijn, van de inrichting van de openbare ruimte tot de architectuur van de woningen. Die droom werd halverwege jaren negentig geboren en is in 2008 helemaal uitgekomen. Aan de rand van Schiedam, waar de stad raakt aan het 'jeneverdorpje'

Kethel, is Sveaparken verzezen. Letterlijk is Sveaparken afgeleid van het Svea rike, de oude benaming voor Zweden. Met de nadruk op park wordt dan ook letterlijk de Zweedse geest van stedenbouw overgenomen, alleen in een grotere dichtheid dan de Zweden zelf gewend zijn. De locatie is immers Nederlands en dan ook nog één van de dichtst bebouwde agglomeraties van Nederland: het Rijnmondgebied. Dat betekent

dat er grofweg dertig woningen op een hectare staan. Daarmee houdt echter de parallel met veel Nederlandse woongebieden al heel snel op.

Contact met natuur

Reijnhout had zich laten inspireren door de Schots-Zweedse architect Ralph Erskine die vanuit een humanistische inslag al eerder buurten en wijken had ontworpen waarvan gemeenschapszin een belangrijke pijler vormde. Erskine meende dat die gemeenschapszin aangewakkerd kon worden door de bewoner in contact te brengen met de natuur; hoe meer gedeeld openbaar groen, hoe meer ontspannen de stadsbewoner zijn leven vormgeeft. Jachtigheid is inderdaad wel het laatste wat je hier zult aantreffen, stress lijkt een niet bestaand woord in een wijk die door bewoners al is vergeleken met een vakantiepark.

Als de zon schijnt – en dat is het geval op deze dag – komt die vakantie-idylle helemaal tot zijn recht. De ontluikende kersenbloesem concurreert met het ossenbloedrood van de gevels. Gemeenschapszin en de voorwaarden daartoe zijn in praktijk gebracht in





Sveaparken, laat Gilbert Kokenberg, adjunct-directeur van AM Zuid-Holland, zien op een wandeling door de wijk. Als 's winters de vijvers en kreken in ijsbanen veranderen, verrijzen vanzelf koek-en-zopietenten op de oevers. 's Zomers gebeurt het zelfde, maar dan met barbecues op de gazons. Ontwikkelingscombinatie Sveaparken (OCS), waarin AM participeert, heeft verder verspreid door Sveaparken speelplaatsen laten inrichten, die gretig gebruikt worden. Het is een

'Een ander kenmerk zijn de schuine kappen, de veranda's en de royale dakoverstekken. Die mogen in Zweden dan bedoeld zijn om de zware sneeuwval te trotseren, in Nederland komt dat model met de koude winters van de afgelopen jaren ook niet slecht uit.'

kinderparadijs, een wijk in de geest van Pippi Langkous die hier ongegeneerd kattenkwaad kan uithalen. Astrid Lindgren is geheel terecht vernoemd in één van de straten, trouwens Abba heeft ook een plein gekregen. Op dat plein staan vijf honden, speelculturen van Marjolijn Mandersloot. Zo lijkt het alsof er een brokje Zweden is overgeplaatst naar Nederland. Begrijpelijk dat de Zweedse ambassadeur vele jaren geleden in Sveaparken graag de eerste paal voor het deelplan Sveaborg sloeg. Zo'n stuk landenpromotie in letterlijke zin maak je buitenslands niet gauw mee.

Scherp houden

Kokenberg licht de totstandkoming van Sveaparken toe. Er was een GEM (een gemeenschappelijke exploi-

tatiemaatschappij), waarin gemeente en marktpartijen participeerden en die verantwoordelijk was voor het bouw- en woonrijp maken. Verder was er een *quality-team* dat de stedenbouwkundige uitgangspunten en architectonische kwaliteit bewaakte. En er waren drie private partijen verenigd in OCS die samen optrokken om Sveaparken van de grond te tillen; AM werkte samen met Bemog Projectontwikkeling en Bokx Vastgoedontwikkeling. Ze namen allen een deel van de Schiedamse wijk onder hun hoede. Men hield elkaar scherp en maakte optimaal gebruik van elkaars expertise, herinnert Kokenberg zich, die vanaf eind jaren negentig namens AM betrokken was bij het project. Ze stimuleerden elkaar om het concept van Erskine, die in 2005 overleed, tot een goed einde te brengen. Erskine had





'Jachtigheid is inderdaad wel het laatste wat je hier zult aantreffen, stress lijkt een niet bestaand woord in een wijk die door bewoners al is vergeleken met een vakantiepark.'





weliswaar het stedenbouwkundig plan ontworpen, maar het waren Vandkunsten, Kokon Architecten, PBV, Mei Architecten en Architekthuset die de woningen hebben getekend. De private partijen namen het ontwerp van de openbare ruimte voor hun rekening.

Woningen als strooigoed

Sveaparken, zegt Kokenberg, is een voorbeeld van een omgekeerde manier van denken en handelen. De visie

die hier nadrukkelijk geldt, is dat vanuit openbare kwaliteit moet worden gedacht. Worden de meeste wijken ontworpen vanuit het kavel en de woning, hier zijn juist de loop van de straten en schelpenpaadjes en de ligging van vijvers en singels maatgevend. De woningen liggen als strooigoed in het groen en blauw. In feite beschikken ze allemaal over relatief kleine tuinen en opritten om de gemeenschappelijke grond de grootste ruimte te gunnen. Dat heeft een nadeel

in zich. De parkeergelegenheid bij de woning is aan de krappe kant. Er is gerekend volgens de tijdsgeschiedenis, die medio jaren negentig op 1,2 auto per woning is vastgesteld. De ervaring in Vinex-wijken leert dat bewoners al snel twee auto's per woning bezitten. Dat zal in Sveaparken al helemaal het geval zijn, omdat de wijk per openbaar vervoer matig bereikbaar is. Er rijdt een bus over de Slimme Wattering, maar dat is het dan ook. Het stadscentrum van Schiedam ligt per fiets



'De woningen liggen als strooigoed in het groen en blauw. In feite beschikken ze allemaal over relatief kleine tuinen en opritten om de gemeenschappelijke grond de grootste ruimte te gunnen.'



circa 20-25 minuten verwijderd, zegt Kokenberg. Hier, bij deze Zweedse enclave in het Hollandse landschap, houdt Schiedam echt op en begint de polder. En dat merk je.

Twee sferen

Het was een stuk veenweidegebied met een slappe bodem, dat geschikt moest worden gemaakt voor de 1024 woningen. Heipalen zakken zeker 25 meter de bodem in, zegt Kokenberg. De singels en vijvers zijn er niet voor niets. Ze zijn de waterbekkens ter compensatie van de verharde straten en woningen, de noodzakelijke balans tussen rood en groen. De kerktoren van Kethel piekt overal uit boven de bebou-

wing, waar je ook loopt in de wijk. Sveaparken houdt duidelijk afstand van dit dorpje, zodat er twee sferen zijn ontstaan. Het intieme dorpje met zijn pluk huizen tegenover de roodbruin/geel/blauw geschilderde Zweedse romantiek.

Wethouder Reijnhout had tijdens zijn ambtsperiode bedacht dat Schiedam een wijk nodig had om de koopkrachtige stadsbewoners aan hun omgeving te binden. De nadruk in Schiedam had in de decennia daarvoor te zeer op huur gelegen en dan nog op het goedkope woningsegment. Voor een goede koopwoning week men uit naar de satellietsteden van Rotterdam. De verhouding koop-huur in Sveaparken ligt dan ook grofweg op tachtig-twintig procent. Huur, met name bedoeld voor medioren, is geconcentreerd in het U-blok, de woontoren naast het buurtwinkelcentrum. Krona (Zweeds voor kroon) is de spreekwoordelijke vervanger van de kerktoren, in een wijk waar het geloof in letterlijke zin geen symbool heeft gekregen. De met geel/groen hout bedekte toren rijst op vanuit een parkeerdak. Daarentegen zijn er wel een sporthal en school gerealiseerd. Sveaparken, erkent Kokenberg,



zit ten aanzien van voorzieningen door haar omvang tussen tafellaken en servet in. Vandaar dat de bewoners voor hun uitgebreidere boodschappen moeten uitwijken naar de naastgelegen wijk Spaland.

Koude winters

Wat is nou, naast de kwaliteit en het ordeningsprincipe van de openbare ruimte, het typisch Zweedse aan Sveaparken? Hout natuurlijk en liefst geschilderd in pastelkleuren, die variëren van mintgroen, lichtblauw, geel en uiteraard Falun-roodbruin. Falun, licht Kokenberg toe, is een stad in midden-Zweden waar ijzererts werd gedolven. Vroeger werd in Falun een mengsel van meel, lijnolie en ijzerertsafval gebruikt voor verf waaraan de karakteristieke kleur in Zweden wordt ontleend. Falun-rood gaat in het oudste deel Sfeafors samen met witte kozijnen en daklijsten. Een ander kenmerk zijn de schuine kappen, de veranda's en de royale dakoverstekken. Die mogen in Zweden dan bedoeld zijn om de zware sneeuwval te trotseren, in Nederland komt dat model met de koude winters van de afgelopen jaren ook niet slecht uit, meent Kokenberg.

'Opvallend is het vrijwel ontbreken van
'te koop-borden' in de tuinen. Dat tekent het
woonplezier in Sveaparken en de wil om te blijven.'

En dan is er het idee van 'allemansrecht' dat in Zweden letterlijk wordt toegepast en in de Schiedamse wijk in de geest terugkeert. Het Zweedse allemansrecht is een Scandinavisch gewoonterecht waarbij mensen (particuliere) grond mogen betreden om er van te genieten. Vandaar ook het semiopenbare karakter in Sveaparken. In de Nederlandse praktijk onderhoudt de gemeente de waterpartijen en plantsoenen, terwijl de overgang tussen privé- en openbaar gebied in de meeste gevallen vloeiend is. De parkjes zijn er voor iedereen.

Geen rechte straten

Typisch Zweeds is ook de inrichting van de woning, waar het fenomeen hal of vestibule ontbreekt. Kokenberg: 'Omdat we dat in Nederland niet gewend zijn, hebben we dat model hier achterwege gelaten.' Ten

slotte is er de naamgeving. De voornaamste Zweedse filmsterren (Greta Garbo, Ingrid Bergmann) zijn vernoemd, Abba dus ook, net als de diplomaten Wallenberg en Hammerskjold. Ze duiken op in de delen Sveaholm, Sveaborg en Sveadal. Conform het concept van Erskine komen lange, rechte straten niet voor in de wijk. De woningen zijn gegroepeerd in hofjes waarvan één rondom een verhoogd maaiveld (de Linnaeusborg). Vier geschakelde woningen zien eruit alsof het een grote twee-onder-een-kapper is, dankzij een ingenieuze verhoging in het schuine dak halverwege. Alleen in Sveadal strekt zich een lange rij woningen uit, maar die wordt dan wel weer onderbroken door een poortgebouw in het midden. In datzelfde Sveadal staan verder de meest luxueuze huizen, vrijstaand in dat geval.









Weinig vrijheid

Afgezien van de toren van Krona komt er nog een fors appartementencomplex in de wijk voor en wel in Sveafors. Dit had een praktische reden, aldus Kokenberg. 'Hier was een soort geluidsscherm nodig voor het geluid van de spoorbaan.' Dit gebouw, met twee markante schuine kappen, fungeert dus als buffer voor de rest van de wijk. In Sveafors waar de eerste woningen in 1999 werden opgeleverd, is echt hout opgenomen in de gevel, in de laatste wijk, Sveadal, is daarvoor kunststof hout in de plaats gekomen. Er ligt opnieuw een praktische reden aan ten grondslag. Onderhoudstechnisch is 'het kunststof-hout' beter en duurzamer. Dat is goed te zien in Sveafors, waar de eerste buitengevels al opnieuw zijn geschilderd. Omdat het concept van Erskine zo dwingend is, is de vrijheid van de bewoners om iets aan hun woning te veranderen beperkt. Bij de koop hebben de bewoners zich verplicht tot een soort convenant met spelregels over gebruik en uiterlijk van de woning. Het heeft hen niet afgeschrikt, integendeel. De belangstelling bij de intekening was groot, het enthousiasme is

'Met de nadruk op park wordt dan ook letterlijk de Zweedse geest van stedenbouw overgenomen, alleen in een grotere dichtheid dan de Zweden zelf gewend zijn.'

gebleven. Opvallend is het vrijwel ontbreken van 'te koop-borden' in de tuinen. Dat tekent het woonplezier in Sveaparken en de wil om te blijven, iets wat wordt bevorderd door de (over)maat van de woningen.

Voorbeeldig project

Reijnhout kan tevreden op proces en resultaat terugkijken – en dat doet hij dan ook, ook al is hij er uiteindelijk zelf niet gaan wonen. 'Als je elke dag met plezier je huis in- en uitgaat, dan heb je het over woonplezier.' Sommige bewoners moesten eerst wennen aan het gekwaak van de kikkers, maar dat hoort nu eenmaal bij de confrontatie met de natuur. AM spreekt van een voorbeeldig project waar de risico's van een mislukking eigenlijk niet bestonden. Kokenberg: 'En dat terwijl de woningen vanaf 1997 in de

markt werden aangeboden waarbij er geen referentie bestond en wij de markt moesten maken.' Zweeds wonen op wijkniveau is bij zijn weten op kleine schaal nagevolgd in Zutphen en verder nergens. Een andere op een buitenland gestoelde, thematische wijk, hoeft van hem niet direct. 'Wonen in een Spaanse villa? Ik zie dat niet goed voor me in de Nederlandse situatie.' De veranda's en balkons sluiten klaarblijkelijk beter aan bij 'onze' wooncultuur. Niet voor niets is IKEA zo geliefd in Nederland; de praktische nuchterheid die daar achter steekt – gecombineerd met een vleugje vrolijkheid – doet het hier gewoon goed. Sveaparken bewijst dat datzelfde voor de Scandinavische opvatting over gemeenschapszin in de gebouwde omgeving. Misschien toch een leerpuntje voor de Nederlandse collega's van Ralph Erskine?

Ralph Erskine, Schotse stedenbouwer

Een stedenbouwkundige en architect die werd gevormd door de Quaker-idealen en een humanistische inrichting van de gebouwde omgeving voorstond. Erskine groeide op in het Verenigd Koninkrijk, maar maakte voor het uitbreken van Tweede Wereldoorlog de overstap naar Zweden, waar hij de nodige projecten zou realiseren.



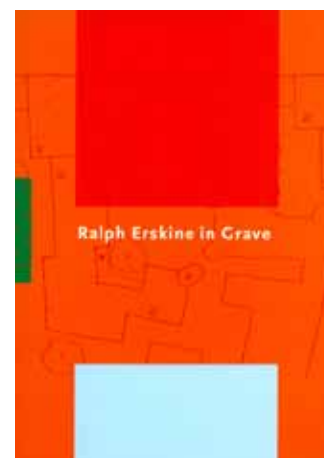
- 1 Tom Collinshouse, Newcastle upon Tyne
- 2 Myrstuguberget, Huddinge
- 3 Villa Gadeliuss, Lidingö



Een nieuw hart voor Grave

Ralph Erskine was niet alleen de stedenbouwkundige achter Sveaparken. Ook in Grave maakte hij zijn opwachting. In de winter van 1991-1992 maakte hij hier in opdracht van het gemeentebestuur, onder leiding van

architectuurliefhebber burgemeester Piet Zelissen, een toekomstvoorstel voor het centrum van de stad. In deze uitgave geven diverse betrokkenen hun visie op de ideeën van Erskine, waaronder toenmalig rijksbouwmeester Kees Rijnbouts. Uitvloeisel van de visie was het project Infirmierie, dat Erskine zelf ontwierp en in 1998 de (toen voor het eerste uitgereikte) rijksprijs de Piramide Ruimtelijke Ordening in de wacht sleepte.



Ralph Erskine in Grave Uitgave gemeente Grave in samenwerking met De Vierde Dimensie, 1994.

Wethouder Erik Dannenberg (rechts) en AM-regiodirecteur Alex Voordes in gesprek, met het imposante gebouw van De Volharding op het Kraanbolwerk als decor. Een gebouw waarvan de naam ook opgaat voor de tak van sport die hier wordt beoefend: binnenstedelijke herontwikkeling. Wie er door de ooghalen naar kijkt, ziet een gebied dat een nieuwe aanwinst voor de binnenstad kan gaan vormen. Tot die tijd: volhouden, elkaar vasthouden en niet opgeven.

Zwolle groeit en



bloeit – en pakt door

De stad is nog lang niet af

Op een kruispunt van wegen vervult Zwolle een schakelfunctie tussen Noord-, Oost- en West-Nederland. Een strategische ligging die slim wordt uitgebuit en resulteert in een gestaag voortgaande bevolkingsgroei. Een groei die met interessante projecten aan de praat wordt gehouden, of het nu binnenstedelijke revitalisering of buitenstedelijke uitbreiding betreft. Wethouder Erik Dannenberg heeft sinds een jaar het wonen in de Hanzestad in de portefeuille en kwijt zich enthousiast van zijn taak.

Eén van de spelers in het veld met wie hij regelmatig te maken heeft is Alex Voordes, directeur van AM Noordoost. Ze wandelen voor deze *Inspiring Space* langs een kwartet van locaties, die een doorsnede bieden van de koers van Zwolle naar de toekomst.

Tekst Kees de Graaf Beeld Marsel Loermans

Zicht op het Noordereiland. Een gebied waar de Zwollenaar nu nog weinig te zoeken heeft. In de toekomst, als de fabrieksgebouwen op de voorgrond zijn verdwenen, moet dat anders zijn. Binnenstadsdruk zal het hier niet worden, maar een extra bestemming in de stad komt er wel degelijk bij – als het aan de gemeente en AM ligt.

Alex Voordes

'Wij hebben bijvoorbeeld al het nodige met AM Concepts op deze plek gestudeerd; dan weet je aan welke knoppen je kunt draaien. Dat biedt de kans om vervolgens voortvarend door te pakken.'





Kraanbolwerk Noordereiland

De binnenstad vergroten

- Ring rond binnenstad toneel van vele transformaties
- Interessante mix van oud en nieuw maken
- Water geeft plek bijzondere kwaliteit



Het is eigenlijk de directe aanleiding voor dit gesprek: de ontwikkelingsovereenkomst die de gemeente Zwolle en AM onlangs tekenden voor de herontwikkeling van het Kraanbolwerk. De westkant van het Noordereiland, net buiten de binnenstad gelegen, zal de komende jaren ingrijpend worden verbeterd. Een fabrieksgebouw waar verf werd geproduceerd is aangekocht en zal worden afgebroken, van andere onderdelen in het gebied die cultuurhistorisch wel waardevol zijn wordt onderzocht of en hoe ze in de nieuwe context een plek kunnen krijgen. Alex Voordes, directeur van AM Noordoost dat is gevestigd in Zwolle, is in ieder geval enthousiast: 'Het is een complexe opgave, maar wij hebben er veel zin in. Het moet gewoon in één keer goed op een plek als deze. Dat zet een gezond stuk spanning op het proces. Maar dat is alleen maar goed. Dit is een markante plek in de stad, hier moet een monument voor de toekomst

komen. Het gaat erom dat je in het begin van het proces alle randvoorwaarden goed inzichtelijk hebt gemaakt. Wij hebben bijvoorbeeld al het nodige met AM Concepts en diverse collega BAM-bedrijven op deze plek gestudeerd; dan weet je aan welke knoppen je kunt draaien. Dat biedt de kans om vervolgens voortvarend door te pakken. Dat moment is nu aangebroken.'

Voor wethouder Erik Dannenberg betekenen deze en andere projecten in de stad een speedcursus stadsontwikkeling. Hoewel, helemaal onbekend is de materie hem ook weer niet: 'Ik kom oorspronkelijk uit de zorgwereld, maar heb wel het nodige met de volkshuisvesting te maken gehad. Met name met woningcorporaties, omdat zij veel van de "stenen" leverden.' Voor de ontwikkeling van het Kraanbolwerk formuleert Dannenberg onder meer de ambitie om nieuw en oud op een zorgvuldige manier te vervlechten. 'Daar







zijn meerdere mogelijkheden voor. Je kunt er bijvoorbeeld aan denken om de parcellering met individuele panden die je elders op het Noordereiland aantreft, hier door te zetten. Van beeldbepalende panden zoals “De Volharding” kan het mooi zijn om het complete beeld te handhaven, maar dat is een zoektocht die we gezamenlijk zullen aangaan. Een gebied van de eenentwintigste eeuw, maar dat wel het gevoel van het verleden levend houdt.’ Dat kan soms letterlijk gebeuren, maar ook met een knipoog, aldus de Zwolse bestuurder: ‘Wij bouwen bijvoorbeeld ook niet letterlijk de oude stadsmuur terug, maar laten wel in het plaveisel zien waar hij ooit heeft gelopen. Een

verwijzing naar het verleden. Het kan er allemaal aan bijdragen dat mensen met trots zeggen: “ik woon daar”.’

Voor de programmatische invulling van het Kraanbolwerk wordt met name aan wonen gedacht, aangevuld met enkele functies die passen bij de rand-binnenstadlocatie. Voordes: ‘Het is natuurlijk uniek dat deze plek aan drie kanten door het water wordt omgeven, dat geeft het een bijzondere atmosfeer. Tegelijkertijd moeten we proberen de verbinding met de binnenstad te versterken. Niet door grote publiekstrekkende functies te realiseren, maar bijvoorbeeld wel door een intiem pleintje met een café te maken waar je tussen

de middag even een broodje komt eten, wanneer je in de binnenstad werkt.’ Dannenberg: ‘En we zullen ervoor waken dat dit geen *gated community* wordt, die het alleenrecht op deze bijzondere plek krijgt. Iedereen moet straks de kwaliteit kunnen ontdekken.’ Op zijn iPad *swipet* de wethouder even door Google Maps, om aan te geven dat de vernieuwing van het Kraanbolwerk niet op zichzelf staat. ‘In de ring rond de binnenstad staat van alles te gebeuren. Opgaven met een verschillende insteek. In de wijk Kamperpoort gaat het bijvoorbeeld om een herstructurering, waarbij de corporaties het voortouw hebben. Tegenover het Kraanbolwerk, op de plek waar nu nog een oude taxicentrale staat, verrijzen straks vier torens met studentenhuysvesting, aangevuld met een zorgcluster. Dan gebeurt er het nodige rond het ziekenhuis en staat voor de Bagijneweide een herstructurering gepland. Je ziet het: Zwolle is nog niet klaar.’ Bij de ontwikkeling van het Kraanbolwerk wordt actief de dialoog met de omgeving gezocht, zo geeft Alex Voordes aan: ‘We werken met een klankbordgroep die meedenkt over de plannen. Dat is niet alleen goed voor het project zelf, maar ook voor het draagvlak. Het vergt de nodige voorbereiding, maar dat maken we goed door een soepeler ontwikkelingsproces.’ Dannenberg: ‘Het op een goede manier meenemen van de visie van omwonenden en belanghebbenden speelt nadrukkelijk mee in de acceptatie van het project. Want we plegen hier toch een stevige ingreep.’ Dannenberg: ‘Het op een goede manier meenemen van de visie van omwonenden en belanghebbenden speelt nadrukkelijk mee in de acceptatie van het project. Want we plegen hier toch een stevige ingreep.’ Een laatste bijzonder element, zij het wat minder zichtbaar, is volgens Dannenberg de steun van alle overheidslagen voor dit plan: ‘De provincie heeft zich met Theo Rietkerk hard gemaakt voor dit project en kamerlid Eddy van Hijum heeft zich er in de Tweede Kamer sterk voor gemaakt. Het resultaat is geweest dat Zwolle extra subsidie voor het Kraanbolwerk heeft gekregen.’

Erik Dannenberg

‘In de ring rond de binnenstad staat van alles te gebeuren. Opgaven met een verschillende insteek.’



De binnenstad is gevoelsmatig vlakbij het Noordereiland, maar de tussenliggende waterpartij (ook wel weer een kwaliteit) zorgt voor de nodige distantie. Wie weet kan er wellicht ooit een mooi slank stadsbruggetje worden aangelegd, zodat bezoekers een nieuw circuitje kunnen maken, over de kop van het Kraanbolwerk terug naar de binnenstad?





AM is bepaald geen onbekende in Zwolle. Dit is een van de eerdere projecten: het Maagjesbolwerk. Verantwoordelijk voor het ontwerp is prof. Hans Ruijsenaars, die erin is geslaagd om een eigentijds bolwerk te realiseren. Met een programma dat een veelheid aan stedelijke functies herbergt. En met een materialisering die recht doet aan de verschillende sferen in de directe omgeving. Vooral de ruige bakstenen buitenzijde in het driehoekige volume aan het water blijft imponeren: daar hebben de metselaars eer van hun werk.





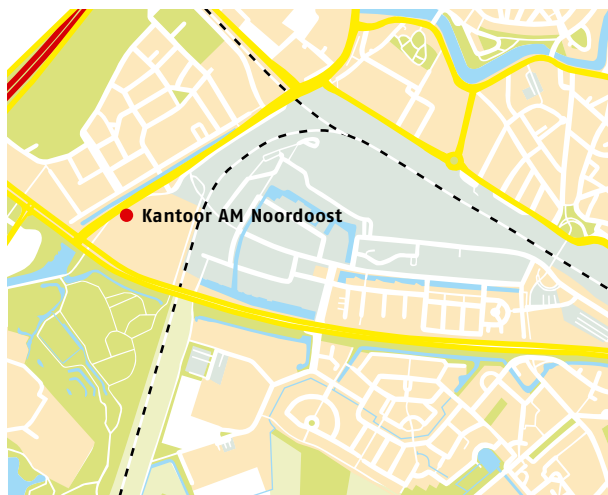
Alex Voordes

'Ons kantoor ligt in de uitloper van de Spoorzone en wij hebben wel ideeën over hoe je dit gebied kunt transformeren.'

Een bijzonder kantoor

Aan de Willemsvaart 21 in Zwolle werd in 1957 dit kantoor gebouwd voor de firma Schrale Beton. Het moderne kantoorgebouw is in de stijl van de Nieuwe Zakelijkheid ontworpen door architect Gerrit Rietveld. Het pand bestaat uit twee geschakelde delen, een kantoorruimte en een tekenkamer. Opvallend zijn de grote raampartijen en de fraaie compositie van de bouwdelen. In 1963 is het pand uitgebreid naar plannen van Jan Rietveld, de zoon van Gerrit. In 2001 werd het pand gerenoveerd door HBG Vastgoed, die in de stijl van de oorspronkelijke belettering de naam op het dak heeft geplaatst. HBG Vastgoed werd in juni 2003 BAM Vastgoed en inmiddels is in dit fraaie kantoor AM Noordoost gevestigd.





AM Rietveld-kantoor Spoorzone

Werken aan bereikbaarheid

- Werkgebouwen prudent toevoegen aan de stad
- Draaischijf naar oost- en noord-Nederland
- Hanzelijn geeft nieuwe impuls

Dat Zwolle nog ruimte heeft om te groeien, blijkt bij het bezoek aan de spoorzone. Een banaanvormig gebied dat station Zwolle van oost naar zuidwest begeleidt en waar al de nodige interessante gebouwen zijn gerealiseerd. En tekenend voor de groei die Zwolle al enige decennia doormaakt, zo geeft Erik Dannenberg aan: 'Zwolle is groeistad sinds de jaren zestig van



de vorige eeuw. Na de annexatie van buurgemeente Zwollerkerspel ging de stad van het slot en kwam er ineens ruimte voor uitbreiding. Met eerst een uitleg aan de zuidkant van de stad, gevolgd door Stadshagen aan de noordoostkant. En dat gaat nog steeds door. Binnenstedelijke herstructurering, daar zetten we vol op in. Maar we proberen ook aan de rand van de stad een kwaliteitsslag te maken, om groepen te behouden die anders de stad zouden verlaten. Het is dus niet of of, maar en/en.' Volgens de wethouder is van krimp vooralsnog geen sprake: 'We zijn druk bezig de groei te managen die op ons af komt. Of het nu bedrijven zijn, een zorginstelling, of luxe woningbouw: we willen ervoor gesteld staan. Overigens niet koste wat het kost: de stad is nu goed in balans, dat moeten we koesteren. Bijvoorbeeld door onze "vingerstructuur" te koesteren, waarmee groen en blauw diep in de stad doordringen en het ommeland gemakkelijk bereikbaar is.'

Het subtiele Rietveld-kantoor van AM Noordoost heeft, weliswaar aan de andere zijde van het spoor, de afgelopen jaren gezelschap gekregen van een keur aan andere gebouwen. Die soms een stuk 'drukker' zijn.

De groei van de stad op korte termijn krijgt een nieuwe impuls met de opening van de Hanzelijn, die de stad een extra verbinding met Amsterdam oplevert, via Kampen en Lelystad. 'We zijn na Utrecht het grootste spoorknooppunt van Nederland. Dit is de draaischijf naar Noord- en Oost-Nederland.' Het is een beweging die zich vertaalt in verhuisbewegingen, zo analyseert Alex Voordes: 'Je ziet vanuit het westen een stevige verhuisc golf deze kant op komen, langs de boorden van het IJsselmeer omhoog.' Direct grenzend aan de draaischijf heeft de gemeente ruimte voor werkgebouwen voorzien. Volgens Voordes een logische plek: 'Over het toevoegen van vierkante meters kantoorruimte in deze tijd moet je zorgvuldig nadenken. Als je het al ergens doet, dan hier.' Zelf heeft de AM-directeur ook al de nodige ideeën voor dit gebied neergelegd. 'We hebben een plan met stedenbouwkundige Shyam Khandekar gemaakt, die in Den Bosch heeft bewezen dit soort opgaven aan te kunnen. Dat plan hebben we inmiddels aan het college van B&W van Zwolle gepresenteerd. Een welbegrepen eigenbelang is er trouwens ook en daar doen we niet geheimzinnig over: ons kantoor (zie kader, red.) ligt in de uitloper van de Spoorzone en wij hebben wel ideeën over hoe je dit gebied kunt transformeren. Het is een plek die de richting naar de binnenstad kan wijzen, komend vanuit het zuidoosten.'

Erik Dannenberg

'We moeten meer de combinatie zoeken van fysieke en sociale vernieuwing.'



Alex Voordes

'Als ontwikkelaar moet je gewoon weten en snappen wat er leeft. En vervolgens: hoe betrek je die mensen bij de aanpak van de wijk?'





Bachplein Holtenbroek

Operatie geslaagd, patiënt gered

- Vogelaarwijk *avant la lettre* redt het op eigen kracht
- Partijen werken samen op basis van respect
- Zwols model crisis-aanpak wordt gevolgd

Erik Dannenberg kijkt met voldoening terug op de aanpak van het naoorlogse woongebied Holtenbroek, waarbij gemeente, corporaties en AM een sterk tripartiteverband vormden: ‘Het is geen Vogelaarwijk geworden, omdat deze partijen in een vroeg stadium de handen ineen hebben geslagen. Tegelijkertijd is het dan wel wrang wanneer je in de verdeling van rijks-gelden voor wijkvernieuwing wordt gepasseerd. Gemeenten die jarenlang niets aan deze wijken hadden gedaan kregen wel geld. En onze corporaties die de nek uitstaken kregen wel een Vogelaarheffing gepresenteerd. De Zwolse corporaties waren daar ziedend over en naar mijn mening terecht.’

Het gevoel van partnerschap dat zich bij Holtenbroek presenteerde is volgens Alex Voordes breder in de stad aanwezig: ‘Hier in de stad wordt bijvoorbeeld met het Concilium Zwolle gewerkt, waar gemeente, corporaties en marktpartijen lid van zijn. Het staat voor een sfeer waarin we met respect voor elkaar werken in en

aan deze stad.’ Dannenberg: ‘Toen de crisis uitbrak wisten we elkaar heel snel te vinden. De maatregelen die we hier hebben ontwikkeld om de crisis te bestrijden zijn echt op de werkvloer ontwikkeld. Ze zijn opgepikt door het ministerie van VROM, die elementen eruit weer heeft verwerkt in haar eigen beleid.’ De ervaringen die AM specifiek opdeed bij de vernieuwing van Holtenbroek worden door het bedrijf inmiddels ook elders toegepast, zo geeft Voordes aan: ‘Bij de Laares en Tweekelerveld in Enschede bijvoorbeeld, maar ook bij een herstructureringsproject in Hengelo. En eerder in mijn carrière zag ik het in Zuilen, Utrecht. We hebben gezien hoe goed het kan werken: gemeente, corporaties en marktpartijen die samen op trekken. Mits je heel transparant naar elkaar toe opereert en elkaar in de boeken laat kijken. En – daar is het weer – elkaar respecteert in de eigen rol.’ Erik Dannenberg geeft aan eveneens leerpunten van de Holtenbroek-*experience* te hebben overgehouden:

‘We moeten meer de gelijktijdige combinatie zoeken van fysieke en sociale vernieuwing. Niet alleen weten welke woningen er bouwtechnisch slecht aan toe zijn, maar ook op huishoudenniveau weten wie er in deze wijken wonen. En hoe wij ze kunnen helpen om vooruit te komen in de stad.’ Een onderzoek dat door KAW adviseurs in de Groningse Oosterparkwijk was uitgevoerd heeft Dannenberg de ogen geopend: ‘Daaruit bleek haarfijn dat sommige huishoudens door vele welzijns- en hulporganisaties werden bezocht, maar niemand wist het van elkaar. Alles liep door elkaar. De buurt leek wel getransformeerd tot een compleet begeleid wonen-project. We moeten af van die versnippering en veel integraler naar de zorg kijken.’ Leerpunt twee: ‘We moeten wijken minder verder weg laten glijden. Meer de preventie opzoeken en meer de principes van de natuurlijke wijkvernieuwing toepassen, zoals we nu bij de wijk Dieze-Oost onderzoeken. Ook een marktpartij kan hierin een rol hebben, zo geeft Voordes aan: ‘Onze wijkmanager in Enschede praat ook met al die mensen in de buurt. Als ontwikkelaar moet je gewoon weten en snappen wat er leeft. En vervolgens: hoe betrek je die mensen bij de aanpak van de wijk?’

Tempo is wat Dannenberg betreft niet meer zo zaligmakend: ‘Het gaat erom dat je samen tot een goede visie voor het gebied komt. Over de realisatie daarvan mag je vervolgens best wat langer doen. De tijd van het stevige bulldozerwerk is wel voorbij.’

Erik Dannenberg

‘Binnenstedelijke herstructurering, daar zetten we vol op in.’

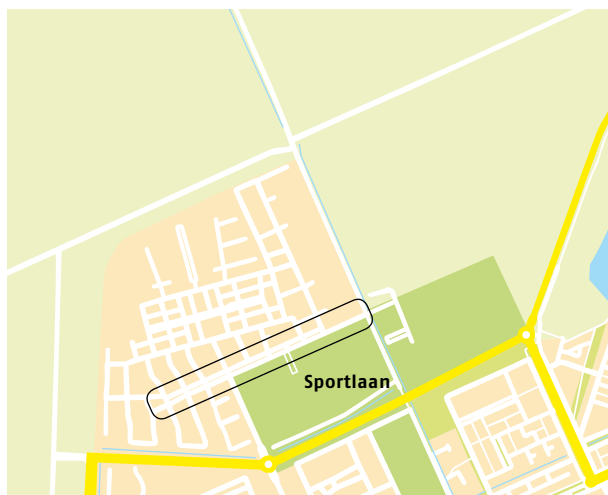


Holtenbroek is het laatste decennium duidelijk vernieuwd. AM legde zich toe op de verbetering van de voorzieningen – en realiseerde al werkende weg ook een aantal woningbouwprojecten. De sfeer van optimisme in de wijk is gebleven.

Alex Voordes

'We maken kleinere series, waarmee je veel sneller kunt inspelen op veranderende wensen vanuit de markt.'





Sportlaan Stadshagen-Plus

Gebiedsontwikkeling 2.0

- Kleinere projecten, grotere rol consument
- Aandacht voor sociale kant van bouwen
- Stedenbouw moet minder rigide

Waar in de binnenstad met chirurgische precisie wordt gewerkt, is dat in de ‘buitenstad’ ook steeds meer het geval. De aanpak van Stadshagen-Plus past volgens Alex Voordes naadloos bij de eisen van de nieuwe tijd: ‘Duurzaamheid is een belangrijke *issue*; Stadshagen-Plus wordt ontwikkeld volgens de filosofie van energieneutrale gebiedsontwikkeling (zie ook



elders in deze *Inspiring Space*, red.). Verder maken we kleinere series, waarmee je veel sneller kunt inspelen op veranderende wensen vanuit de markt. En waarin de rol van de consument navenant groot is.’ Volgens Erik Dannenberg is dat een ontwikkeling ten goede: ‘In het verleden is er teveel – ook in Zwolle – vanuit het blauwdrukdenken gedacht. De mooiste straat in Zwolle is in mijn beleving de Diezerstraat, omdat hier nauwelijks regie vanuit ruimtelijke ordening op de verschijningsvorm is gevoerd. We zijn in Nederland in de stedenbouw wel erg rigide tewerk gegaan. Nog even los van het bestemmingsplan hebben we bijvoorbeeld beeldkwaliteitplannen: zulke dikke boekwerken. Daar moeten we mee ophouden: het mag allemaal wat losser. Niet door alles ineens vrij te laten, maar wel door per gebied te kijken waar de ruimte zit voor creatieve invullingen van “onderaf”. Waarom vinden wij Friese dorpjes zo leuk? Omdat daar toch – binnen een kader – ruimte is voor individuele invulling.’

Stadshagen is nog niet af. De tweede fase krijgt echter wel een andere inkleuring dan de eerste: minder grootschalig en meer ruimte voor inbreng van de consument.

Een ander leerpunt dat Dannenberg aanreikt naar aanleiding van de eerste fase van Stadshagen is de flexibiliteit in programmatisch opzicht. ‘Ik vind dat we de sociale component in het bouwen meer aandacht moeten geven. Flexibiliteit in het gebruik van de woning, ook na oplevering. Zodat woningen gemakkelijker aangepast kunnen worden in het gebruik, bijvoorbeeld om mantelzorg aan een familielid te kunnen geven.’ Voordes: ‘Wij laten dat soort uitbreidingsmogelijkheden steeds vaker van tevoren mee-ontwerpen. Dan wordt het alvast meegenomen in de bouwaanvraag en kunnen mensen er later gemakkelijker op terugvallen.’

Het nieuwe werken is een andere trend die volgens beide heren om een antwoord uit de hoek van de stadsontwikkeling vraagt. Dannenberg: ‘Bestemmingsplantechnisch, maar ook bouwtechnisch. Meer werkers in de wijk brengt meer levendigheid, meer ogen op de straat. Ik vind bijvoorbeeld een fietsenmaker om de hoek een belangrijke kwaliteit: hoe kunnen we dat faciliteren? Waarbij je overigens ook de rechtszekerheid van andere bewoners wel moet blijven garanderen, want ook daar is een bestemmingsplan voor bedoeld. Het moet niet een komen en gaan van ZZP-busjes in de wijk worden. Maar zeker in deze tijden zou wat meer flexibiliteit ons goed van pas komen, om mee te kunnen bewegen met veranderende maatschappelijke wensen.’

Erik Dannenberg

‘We moeten de sociale component in het bouwen meer aandacht geven.’





Om verder te lezen

De lange adem

Dertien jaar lang bij de herstructurering van een naoorlogse woonwijk betrokken blijven, waardoor deze niet afglijdt en weer met vertrouwen aan een 'tweede jeugd' kan beginnen: AM liet het zien in de wijk Holtenbroek. In deze eigen uitgave wordt gereconstrueerd hoe, na een periode van planvorming die eind jaren tachtig begon, de gemeente Zwolle en AM te werk gingen. Op basis van een samenwerkings-



overeenkomst en een gezamenlijke verantwoordelijkheid voor de grondexploitatie werden diverse deelplannen succesvol ontwikkeld. Belangrijke les van de aanpak: het regenerend vermogen van de wijk is groter dan gedacht.

Holtenbroek Zwolle *Uitgave AM, 2008.*

Voor de muziek uit

Terwijl anno 2011 de focus voor een belangrijk deel op de bestaande stad wordt gericht, was dat begin jaren negentig anders. Toen stond de Vinex-opgave nog grotendeels voor de deur, waaronder de locatie Stadshagen in Zwolle. Gerard Anderiesen en Arnold Reijndorp, in die tijd nog als bureau opererend, gaven in opdracht van de gemeente hun visie op Stadshagen; de wijk waarmee Zwolle over het Zwarte Water sprong. Er worden begrippen aangestipt die nu vanzelfsprekend lijken, maar toen lang niet bij iedereen nog tussen de oren zaten: duurzaamheid, nieuwe stedelijkheid, menging van functies, et cetera. Het zou interessant zijn om de uitgangspunten die Anderiesen en Reijndorp formuleren eens te vergelijken met hoe Stadshagen er nu bij staat en functioneert.

Wonen tussen stad en polder, een nieuw stadsdeel voor Zwolle: Stadshagen *Uitgave Gerard Anderiesen en Arnold Reijndorp, in samenwerking met Gemeente Zwolle, 1992.*



Wanneer je toch in Zwolle bent...

Lekker eten bij De Librije

Van groot belang voor Zwolle: de initiatieven die topkok Jonnie Boer ontplooit. Restaurants, hotel, winkel, atelier.... What's next?
www.librije.com

Kunst bekijken

Elke laatste weekend van de maand hebben galleries en kunstenaars open huis. Voor de liefhebbers is er ook de Herman Brood-wandelroute, desgewenst af te leggen per step.
www.kunstroutezwolle.nl

Tour de Hanze

Onder leiding van een ervaren VVV-gids de geschiedenis van de stad ontdekken, gedurende een twee uur durende rondleiding.
www.vvvzwolle.nl

Hanze-producten kopen

Na Groningen heeft nu ook Zwolle een Hanze Huis. Producten uit alle windstreken, zoals lekkere koffie uit Bremen bijvoorbeeld.
www.hethanzehuis.nl

Lekker nazomeren

In de verborgen stadstuin van Harry Pierik. Op 28 augustus gaan de deuren open, nu maar hopen op een zwoele zomeravond.
www.tuinharrypierik.nl

De wijde blik

De Peperbustoren is al van verre zichtbaar. Beklimmen is mogelijk, mits *schwindelfrei* zoals onze oosterburen zeggen.
www.peperbus-zwolle.nl

Slapen in je eigen pakhuisje

Pakhuisje Kort Jakje is een unieke bed & breakfast. U heeft het hele pakhuisje ter beschikking, romantischer kan bijna niet.
www.kortjakjezwolle.nl

Even de stad uit

Genoeg van de stadse drukte? Even de ruimte en stilte opzoeken in nationaal park Weerribben-Wieden.
www.ervaarhetwaterrijk.nl

Fijn varen

Na alle genoegens even op de boot en je rond laten varen. Rondvaart Zwolle heeft boten in alle soorten en maten. Barbecueën aan boord is ook mogelijk.
www.rondvaartzwolle.nl

Zwols brood eten

In 2010 weer gevestigd in de stad: de stadsbakker. Bijzondere traktatie: het Zwolsch stadsbrood, in de vorm van de grachten en bolwerken die het centrum omsluiten.
www.destadsbakker.nl



Amersfoort noemt zichzelf 'keigoed' en wordt met de komst van appartementen-gebouw Fourty5High alleen nog maar beter. Het opvallende gebouw verschijnt op de hoek van de Mondriaanlaan en de Groningerstraat. De belangstelling voor

Fourty5High *the place to live* in Amersfoort

Fourty5High, dat in totaal 137 appartementen telt, is groot. Ruim tweehonderd mensen schreven zich in. Fourty5High ligt dicht bij het centrum en tegenover het nieuwe Eemplein, het multifunctionele centrumplan met winkels, bioscoop, horeca en culturele voorzieningen waarvan de bouw recent is gestart. De moderne en opvallende architectuur van Fourty5High past uitstekend in de omgeving. Aan de zijde van het Eemplein verschijnt de 45 meter hoge toren, terwijl

het gebouw aan de zijde van de achtergelegen woonbuurt slechts vier bouwla- gen telt. Midden in het complex komt een fraaie binnentuin die als ontmoetingsplek kan dienen voor de bewoners. Het ontwerp van Fourty5High is van De Zwarte Hond Architecten. De bouw is in handen van Heijmans Bouw.

Duurzaam wonen

Alle appartementen worden voorzien van een duurzaam verwarmingssysteem.

Hiervoor wordt de innovatieve warmte-/ koude opslag (WKO) toegepast. Voor deze voorziening wordt gebruik gemaakt van de bodem als energiebron. Door gebruik van een warmtepomp worden de appartementen door middel van vloer- verwarming op een milieuvriendelijke manier verwarmd in de winter en gekoeld in de zomer. De toepassing van WKO draagt bij aan een gezonder binnenmilieu en door de aanwezigheid van vloerver- warming neemt het wooncomfort toe.

Koopappartementen voor Amsterdamse studenten

AM ontwikkelt op twee gunstig gelegen locaties in Amsterdam moderne koop- appartementen die speciaal zijn bestemd voor studenten. Hiermee krijgen studenten de kans tegen lage kosten in bezit te komen van een eigen woning. De belangstel- ling is groot. Na een publiciteitsoffensief schreven ruim achthonderd studenten en/of hun ouders zich in voor een appar- tement in Villa Mokum of in het voormalige GAK-kantoor.

Villa Mokum ligt in het nieuwe plan Am- stelkwartier in Amsterdam-Oost. Aan de brede bocht in de Amstel ligt straks een woonwijk op de grens van het centrum en het groene hart. Een wijk die een brug slaat tussen Zuid en de Watergraafsmeer. Aan de Amstel komen naast de al be- staande roeivereniging en het drijvende

zwembad BadBuiten, een jachthaven en horeca. Villa Mokum telt ruim zeshonderd moderne studentenkoopwoningen. In dit complex zullen op basis van een dialoog met toekomstige bewoners ook algemene voorzieningen, zoals een coffeebar, was- serette of fitnessruimte een plek krijgen. De ontwikkeling van het voormalig GAK-

gebouw is een vervolg op de eerder in- gezette fysieke, sociale en economische verbetering van de wijk Bos en Lommer. Het gebouw ligt tussen het Bos en Lommer- plantsoen, de Erasmusgracht en ringweg A10. Het stedelijke monument leent zich uitstekend voor een herontwikkeling met moderne en comfortabele studenten-

woningen. In de eerste fase zullen circa 330 studentenwoningen en tweeduizend vierkante meter commerciële ruimten worden ontwikkeld. Het initiatief van AM en Stadgenoot sluit aan op het zeer recent ingezette beleid van de gemeente Amster- dam leegstand in de stad terug te dringen en de schaarse ruimte beter te benutten.



Verkoopsucces in Waalre dankzij inbreng woonconsument

Via een internetenquête en woonwensengesprekken met AM en de betrokken architecten zijn woonconsumenten nauw betrokken bij het ontwerp van de woningen van Hoogh Waalre. Dat die aandacht wordt gewaardeerd, blijkt uit het verkoopsucces. Binnen vier maanden zijn alle 34 woningen uit de eerste fase verkocht. De tweede fase, die bestaat uit tien vrijstaande woningen, negen halfvrijstaande woningen en twee boerderijwoningen, lijkt al even succesvol te worden gezien de grote belangstelling. Vanaf het eerste moment was duidelijk dat potentiële bewoners een actieve rol in het ontwikkelingsproces zouden krijgen. Mede door de constructieve opstelling van het kwaliteitsteam van de gemeente Waalre kon ruim invulling worden gegeven aan de zeggenschap van de bewoners. Naast de inbreng van consumenten krijgt duurzaamheid de nodige aandacht. Deze komt tot uiting door toepassing van innovatieve energieconcepten en door een hoogwaardige kwaliteit van woning en woonomgeving. Overige kwaliteitscriteria voor Waalre-



Noord zijn leefbaarheid, differentiatie, landschappelijke inpassing en een ontwerp dat past in de lokale context. Het plan bestaat uit 69 grondgebonden woningen en 25 appartementen. Het woningaanbod is sterk gedifferentieerd en omvat onder meer 25 sociale huurwoningen en 9 sociale koopwoningen. Woningcorporatie Aert Swaens is afnemer van de sociale koop- en huurwoningen. De betrokken architectenbureaus zijn Van Woer- kom de Brouwer, Friso Woudstra en LSW Architecten. De bouw is in handen van BAM Woningbouw.

Binnenstedelijke

Het plan Oranje Nassaukades ligt op een prachtige plek in IJsselstein waar het karakteristieke stadshart en de Hollandsche IJssel samenkomen. Op de kades waren decennialang bedrijven gehuisvest en bevond zich de gemeentewerf. De locatie leent zich uitstekend voor de ontwikkeling van een kwalitatief hoogwaardige woon- en leefomgeving. In de stedenbouwkundige opzet wordt nadrukkelijk aansluiting gezocht bij de sfeer van de oude binnenstad en bij het industriële verleden van de plek. Opvallend onderdeel van het plan is de binnenhaven. Sommige bewoners beschikken over een eigen ligplaats voor de deur.

Nieuwbouwwoningen in en rond het centrum van IJsselstein zijn schaars, terwijl de vraag groot is. Dat maakt Oranje Nassaukades tot een uitzonderlijk bouwplan. Het plan wordt gerealiseerd op de plek van de voormalige bedrijfsterreinen aan de Zomerweg en het Eiteren. De oude bedrijfsgebouwen zijn inmiddels gesloopt; op dit moment wordt het terrein bouwrijp gemaakt. Het nieuwbouwplan kent een eigentijdse en chique architectuur, een gevarieerd woningaanbod en

Nieuwe blikvanger in skyline Rotterdam

100hoog is de nieuwe blikvanger in de skyline van Rotterdam. Het 33 verdiepingen tellende ontwerp van Klunder Architecten komt aan de Wijnhaven. De ligging aan het water is een belangrijke inspiratiebron voor het ontwerp van 100hoog. Vooral de buitenruimten met de houten aankleding geven het gevoel op een scheepsdek te zitten. Door het glas aan de zuidzijde van vloer tot plafond te laten lopen, zijn de appartementen zeer licht en bieden ze een ruim uitzicht. Aan de Wijnhaven komen op straatniveau commerciële ruimten. Daarboven liggen veertig havenappartementen. In de hoogbouw komen 112 torenappartementen. Het aanbod bestaat uit 43 verschillende typen appartementen, die allemaal beschikken over een grote buitenruimte. De bewoners krijgen de beschikking over een gemeenschappelijke daktuin en een eigen berging. De ruime keuze en de doordachte buiten-

ruimten vallen gelet op de eerste verkoopresultaten in de smaak bij het koperspubliek. De prijzen lopen uiteen van € 199.750 tot € 1.500.000. Een inpandige parkeerplaats is te koop voor € 35.000. Voor de energievoorziening van de appartementen wordt een warmtepomp in combinatie met warmte-/koude opslag (WKO) toegepast. BAM Woningbouw realiseert 100hoog.



AM presenteert Toolkit Duurzame Winkelcentra



Waar duurzame woningen en kantoren al gemeengoed zijn, staat de winkelmarkt nog voor een inhaalslag ten aanzien van duurzaamheid. Steeds meer partijen zijn ervan overtuigd dat duurzaamheid in winkelvast-

goed de toekomst heeft, in termen van waardeontwikkeling, kostenbesparing, verscherping van wet- en regelgeving en maatschappelijk verantwoord ondernemen. AM, Corio, SCM Europe, Grontmij Vastgoedmanagement en Ahold Vastgoed hebben concrete oplossingen ontwikkeld en gebundeld in de publicatie *Toolkit Duurzame Winkelcentra*.

De *Toolkit Duurzame Winkelcentra* – waarvan AM de initiatiefnemer is – dient als praktisch instrument om winkelcentra duurzaam te ontwikkelen, te realiseren en te exploiteren. Met deze uitgebreide vakinformatie kunnen gemeenten, beleggers, retailers, ontwikkelaars en bouwbedrijven vanuit een gezamenlijke visie op duurzaamheid structureel gaan werken aan de ontwikkeling en realisatie van duurzame projecten. Het geeft inzicht in de investeringskosten van de diverse maatregelen en terugverdientijden. Maar ook nuttige besparingen op huisvestingslasten en de mogelijke waardeverhoging van het vastgoed komen aan bod. De *Toolkit Duurzame Winkelcentra* sluit naadloos aan op BREEAM-NL, de meest complete en gecertificeerde methodiek voor het meten van duurzaamheid van gebouwen.

Meer informatie: www.toolkitonline.nl.

transformatie in IJsselstein

een ligging direct aan het water. In totaal telt het project 96 woningen in diverse typen en prijsklassen: herenhuis-zen, stadsvilla's, 2-onder-1-kapwoningen, vrijstaande wo-ningen en appartementen. Het ontwerp van de woningen is van Hans Been Architecten en WAS architecten. De bouw is in handen van Florie en Van den Heuvel.

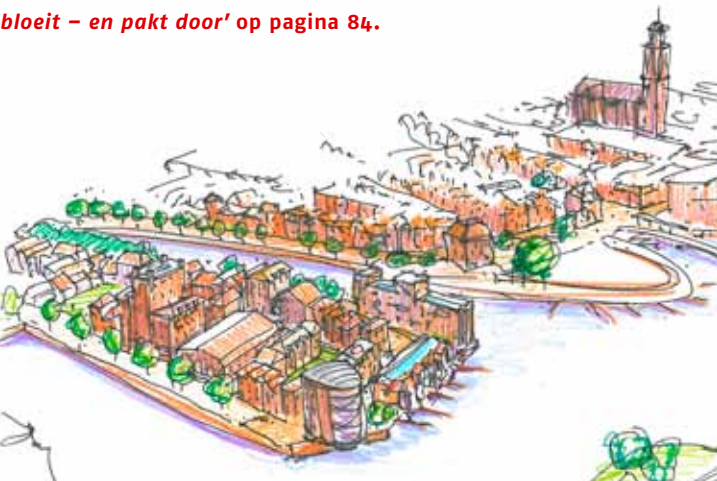


Transformatie Kraanbolwerk Zwolle tot hoogwaardig woongebied

Het Kraanbolwerk op het Noordereiland is als onder-deel van de stadskroon van Zwolle een betekenisvolle plek. De gemeente, AM en Schaepman (Schaepman's Lakfabrieken was gevestigd op het Noordereiland) hebben overeenstemming bereikt over de transforma-tie van het gebied tot een bijzonder en hoogwaardig woongebied. Begin dit jaar tekenden de betrokken partijen een voorovereenkomst, die inmiddels door de gemeenteraad is goedgekeurd. De bedoeling is medio dit jaar een uitgewerkt stedenbouwkundig plan te presenteren. Het betreft de ontwikkeling van 43 grondgebonden woningen en circa 110 apparte-menten. Vanwege de prominente ligging betrekken de gemeente en AM door het instellen van een klank-bordgroep alle belanghebbenden bij de ontwikke-ling. Het voorlopige stedenbouwkundig ontwerp is tot stand gekomen in samenwerking tussen AM Concepts en AWG. De toekomstige ontwikkeling van de Schaep-manlocatie kan mede tot stand komen dankzij bijdra-

gen van het Rijk en de provincie Overijssel. Het Rijk draagt € 5 miljoen bij aan de ontwikkeling van het Kraanbolwerk. De gemeente en de provincie Overijssel investeren beide een bedrag van € 2,5 miljoen.

Zie ook het artikel 'De Wandeling; Zwolle groeit en bloeit – en pakt door' op pagina 84.



Kotmanpark in Enschede opmaat naar energieneutrale gebouwen

Woningcorporatie De Woonplaats en AM hebben met het plan Kotmanpark in Enschede een nieuwe stap gezet in de doelstelling binnen enkele jaren energie-neutrale gebouwen te ontwikkelen. Het appartementencomplex Kotmanpark, dat recent is opgeleverd, is ontwikkeld volgens de principes van vraagbeperking. Voor het gebouw is een EPC (energieprestatiecoëffi-ciënt) van 0,48 en een CO₂-reductie van minimaal 45 procent het uitgangspunt. Vanwege de vernieuwende aanpak heeft Senter Novem in het kader van de UKR (Unieke Kansen Regeling) –tender 'naar energieneutraal wonen' een subsidie verstrekt voor de realisatie van Kotmanpark. AM investeert in duurzame, innovatieve oplossingen voor alle projecten, met als doel in de nabije toekomst energieneutraal wonen mogelijk te maken. Voor de ontwik-

keling van Kotmanpark is ingezet op het beperken van de warmtevraag door toepassing van een extreem hoge isolatie van de buitenschil van het gebouw (RC 7-10 m²K/W) in combinatie met optimale kierdichting en een uitgekiend technisch installatieconcept. De zonnecollectoren op het dak regelen samen met een individuele warmtepompboiler de warmtapwatervoor-

ziening. De warmtepompboiler voorziet eveneens in de warmtevraag voor ruimte-verwarming.

Beperking warmteverlies

Het tien verdiepingen tellende gebouw bestaat uit 54 huurappartementen met een gemiddelde grootte van 95 vierkante meter. Door de extreem hoge isolatiewaarde, optimale zonoriëntatie en innovatieve bouwkundige en installatietechnische oplossingen, is een CO₂-reductie van minimaal 45 procent en een EPC van 0,48

mogelijk. Met BAM Woningbouw die het appartementencomplex heeft gerealiseerd, is nadrukkelijk gezocht naar bouwkundige oplossingen om het warmteverlies te beperken. Zo is veel aandacht geschonken aan het voorkomen van koudebruggen. Door voor de balkons een relatief lichte, houten constructie te ontwerpen, in combinatie met het onderbreken van de verankering, wordt er veel minder warmte van binnen naar buiten geleid.

Monitoring energieverbruik

De toekomstige huurders zullen intensief worden betrokken bij het monitoren van het energieverbruik in de woning. Daar-naast vormden ook wooncomfort en gezondheid in de ontwikkeling van Kotmanpark een belangrijk aandachtspunt. Alleen door de huurder bewust te maken van het energieverbruik en het daadwerke-lijk verlagen van de energielasten, kan draagvlak worden verkregen voor energie-besparende maatregelen.





Verhalen van de stad

Ter gelegenheid van de start bouw van het plan Bestevaër in Vlissingen heeft AM het boek *Verhalen van de stad* uitgegeven. Hierin zijn 23 columns opgenomen die Mariet Schoenmakers, directeur AM Concepts, schreef over 'haar' stad. De columns verschenen vanaf de start verkoop in april 2010 in de lokale krant *De Faam*; de laatste werd gepubliceerd in februari 2011, het moment waarop de eerste paal de grond in ging. Dat was het moment voor Mariet Schoenmakers te stoppen met haar observaties: 'Want dit is een historisch moment (...). En dat gaat

wat teweeg brengen. De stad krijgt zijn geheugen terug en zijn toekomst. We gaan er anders naar kijken, hem anders beleven. Alles wordt anders, en voor sommige ouderen juist weer zoals het was: de trots en de schoonheid van een waterstad, een stad die zich opent naar de zee en met een *waterfront* naar het ommeland. Ineens wordt de stad weer leesbaar, we gaan hem beter begrijpen en nog meer van hem houden – ik kijk uit naar die transformatie die zich nu al voltrekt, met als grote constante die Zee die Zee die Zee, die trekt en trekt waar je ook bent...Stad aan zee!'

Start bouw nieuw kantoor Rabobank in Enschede

AM heeft het startsein gegeven voor de bouw van het nieuwe kantoor van Rabobank Enschede-Haaksbergen. Het circa zesduizend vierkante meter grote Rabobank kantoor wordt gerealiseerd op de toplocatie Zuiderval in Enschede, gelegen tussen de A35 en de binnenstad. Zuiderval bestaat uit zes deelgebieden met verschillende functies per locatie. Het nieuwe kantoor van de Rabobank ligt in het deelgebied Eeftink. Het totale gebied krijgt met de kwalitatieve architectuur en de groene openbare ruimten een hoogwaardige uitstraling. Al eerder vestigde corporatie De Woonplaats zich met haar hoofdkantoor in het deelgebied Eeftink. Er zijn in dit deelgebied nog enkele kavels voor kantoren tot ongeveer 3.500 vierkante meter bvo beschikbaar. Duurzaamheid is een belangrijk thema in deze ontwikkeling van AM Real Estate



Development. Het nieuwe kantoor van Rabobank zal voldoen aan de hoogste eisen ten aanzien van duurzaamheid en daarop getoetst worden op basis van de richtlijnen van GreenCalcB. Enkele voorbeelden van te nemen maatregelen zijn: photovoltaïsche cellen, driedubbel glas, een extreem energiezuinig verlichtingssysteem en een vegetatiedak.

AM geselecteerd voor herontwikkeling terrein Providentia in Sterksel

Stichting Kempenhaeghe heeft AM en CRA Vastgoed na een Europese aanbestedingsprocedure geselecteerd voor de herontwikkeling van de locatie Providentia in Sterksel. De fraaie locatie in de Brabantse Kempen wordt volgens de uitgangspunten van omgekeerde integratie (herontwikkelen van een instellingsterrein waarbij mensen met en zonder beperking samen leven) herontwikkeld. Het programma bestaat uit zorgwoningen en -voorzieningen voor circa 175 cliënten van Kempenhaeghe, circa tweehonderd woningen, renovatie van het bestaande klooster en de aanleg van nieuwe infrastructuur.

Kempenhaeghe exploiteert op de fraaie, bosrijke locatie ten oosten van Sterksel een epilepsiecentrum. Daarnaast is de woon-gemeenschap Providentia voor patiënten met een verstandelijke beperking op het terrein gehuisvest. Omdat het merendeel van de bestaande bebouwing onvoldoende

beantwoordt aan de huidige eisen op het gebied van zorgverlening, is de stichting een Europese aanbestedingsprocedure gestart. Het plan van AM en CRA Vastgoed kwam als beste uit de marktselectie. Kempenhaeghe heeft nu het voornemen de ontwikkeling van het terrein aan de combinatie van deze partijen te gunnen. In de verdere uitwerking van het stedenbouwkundig plan trekken Kempenhaeghe, AM en CRA nadrukkelijk samen op. De bedoeling is in het tweede kwartaal van 2011 de ontwikkelings- en realisatieovereenkomst te tekenen.

Omgekeerde integratie

Het nieuwbouwplan voor het terrein van Providentia is een krachtige combinatie van natuur, cultuur en vernieuwende duurzame en flexibele woonconcepten. In het plan zijn volgens de uitgangspunten van omgekeerde integratie de belangen



van de huidige bewoners sterk vertegenwoordigd. Betrokkenheid met elkaar en de omgeving is daarin het leidende ontwerp-principe. Voor de huidige en de nieuwe bewoners geldt dat zij vergaande inspraak krijgen in de ontwikkeling van hun nieuwe woon- en leefomgeving. De zorgwoningen zijn gepland op strategische plaatsen in het hart van het terrein. De karakteristieke kloostergebouwen krijgen een functie als centrum en ontmoetingsplaats voor alle

bewoners. Alle voorzieningen zullen hierin worden ondergebracht. Het merendeel van de bestaande gebouwen wordt gesloopt. Het plan zal in twee fasen worden gerealiseerd. In het eerste planedeel zal het complete zorgprogramma aan bod komen, evenals de renovatie van de kloostergebouwen. Daarnaast willen AM en CRA Vastgoed in deze fase circa negentig koop- en huurwoningen ontwikkelen.



Fotograaf Luuk Kramer reist door Nederland en richt de lens op architectuur, stedenbouw en landschap. Voor zijn oog – en dat van de camera – komen oud en nieuw bij elkaar. Soms houden ze eerbiedwaardige afstand, soms zoeken ze elkaar *vis à vis* op. Zoals hier bij het project De Muzerije in 's-Hertogenbosch, waar architect Hans van Heeswijk in een vier eeuwen oude bisschoppelijke woning (het Jeroen Boschhuis) ruimte maakte voor een breed cultureel cursusprogramma. Voordat nieuwe elementen konden worden toegevoegd, zoals een atrium dat de binnenplaats overkapt en daar ruimte biedt voor uitvoeringen, werd eerst opgeruimd. *Wiping the slate clean*, zeggen ze dan zo mooi overzee: alle toevoegingen waarmee het gebouw in de loop der jaren was dichtgeslibd, zijn verwijderd. Het resultaat: een nieuwe bestemming in de stad, aanwinst voor alle Bosschenaren – ook zij die niet dansen of musiceren.

Kramer ziet



Het DNA van de plek ³

Rondje Veenendaal als aanlokkelijk perspectief

Brouwerspoort versterkt centrum met wonen, winkelen, cultuur, water en groen

Tekst Bart Hogenbosch Beeld Mark van den Brink en AM

In het jaar 2030 moet het gebied binnen de centrumring van Veenendaal één geheel vormen. De ambities zijn helder: identiteit, leefbaarheid en duurzaamheid. Behoud van de dorpse sfeer en versterking van het stedelijke voorzieningenniveau zijn essentieel om de bovenregionale aantrekkingskracht in stand te houden en te versterken. Met het centrumplan Brouwerspoort is de gemeente voortvarend van start gegaan met de ingrijpende transformatie die oud en nieuw verbindt. Het rondje Veenendaal ligt in het verschiep.

Winkelen in Veenendaal geldt als een aangenaam tijdverdrijf. Uit onderzoek van NVM Business blijkt dat ook de detailhandel het plaatselijke ondernemersklimaat hoog waardeert. Het pleit voor de gemeente dat deze ondanks de positieve signalen niet genoegzaam achterover leunt, maar juist fors investeert in een nóg aantrekkelijker centrum. Een wandeling door het centrumgebied maakt snel duidelijk waar het nu

nog aan schort. De circa driehonderd meter lange Hoofdstraat biedt weliswaar een sterke mix van lokale ondernemers en landelijk opererende ketens, maar het publiek kan niet veel anders dan heen en weer wandelen. De passage die dwars op de Hoofdstraat ligt biedt de bezoeker letterlijk nog uitzicht op een uitstapje, maar voor alle wandelroutes geldt dat ze tamelijk abrupt eindigen. De ankers ontbreken.

Winkelen en flaneren

Hoe anders is dat in de toekomst. Parallel aan de Hoofdstraat wordt hard gewerkt aan de realisatie van Brouwerspoort. Een grootschalig winkel-, woon-, werk- en

cultuurgebied dat het centrum van Veenendaal toekomstbestendig maakt. Het winkelende publiek kan al op relatief korte termijn een rondje Veenendaal maken. Oftewel: al winkelend en flanerend door de Hoofdstraat ter hoogte van de Pniëlkerk, waar de Bernhard van Kreelpoort straks oud en nieuw verbindt, naar Brouwerspoort wandelen, waar zich dan een aantrekkelijk verblijfsgebied met een mix van functies openbaart. Misschien is de Bernhard van Kreelpoort wel de belangrijkste factor in de wens het centrum tot één geheel te smeden. Hoewel Brouwerspoort met het al gerealiseerde multifunctionele centrum De Cultuurfabriek, diverse horecagelegenheden

en commerciële ruimten met daarboven appartementen al iets van haar glorie laat zien, is er nog geen logische route ernaartoe. In het voorjaar van 2011 hebben de gemeente en AM het startsein voor de realisatie van de Bernhard van Kreelpoort gegeven. In dit plandeel krijgt de bestaande villa van Rijkkoopje een poortfunctie en worden aan weerszijden van de nieuwe route winkel- en horecafuncties gerealiseerd. Over pakweg anderhalf jaar is het rondje Veenendaal een feit.

Dorpse identiteit

De eindoplevering van Brouwerspoort staat gepland voor 2014. Het rondje Veenendaal voert dus nog geruime tijd langs bouwputten. Eenmaal gereed ontvouwt zich echter een gebied met een stedenbouw en architectuur die past bij de knusse, dorpse identiteit die Veenendaal zo koestert. Net zoals in de Hoofdstraat is het gevelbeeld sterk wisselend en zijn de openbare ruimten kleinschalig van opzet. Opmerkelijk is de aanleg van de Brouwersgracht, over de volledige lengte van Brouwerspoort. Met bruggetjes en karakteristieke bomen langs de oevers ontstaat het



Arianne Hollander,
wethouder gemeente Veenendaal

'Regionale aantrekkingskracht schept verplichtingen'

'Veenendaal is een zeer ambitieuze gemeente die de afgelopen vijftig jaar in omvang is verdrievoudigd. Het voorzieningenniveau is hoog en mede daardoor hebben wij ook een sterke regionale aantrekkingskracht. Dat schept verplich-

tingen. Veenendaal investeert in haar toekomst door onder meer het centrumgebied te versterken. Begin jaren negentig zijn we gestart met het masterplan Brouwerspoort. We zijn daarin niet over één nacht ijs gegaan. In AM hebben we

een partner gevonden die onze ambities deelt. Wij trekken gezamenlijk op en werken ook in de uitvoering heel goed samen. De kracht van Brouwerspoort zit in de hoogwaardige kwaliteit die wij willen realiseren. Zowel van de openbare ruimte als de architectuur. Ook in tijden van crisis blijft het langetermijnperspectief het gemeenschappelijke doel; we doen geen concessies aan de kwaliteit. Uit landelijk onderzoek blijkt dat het bestedingsniveau van het winkelpubliek in Veenendaal gemiddeld hoog is. De bereikbaarheid, de parkeervoorzieningen en het gevarieerde winkel- en cultuuraanbod zijn

belangrijke trekkers. Als wij de ingezette koers voor Brouwerspoort vasthouden dan hebben we alle kansen Veenendaal nog sterker te maken. Dat betekent wel dat wij in de programmering de nodige flexibiliteit moeten betrachten om het aanbod te kunnen afstemmen op de behoefte. Dat geldt zeker voor de woningmarkt. In Veenendaal wonen relatief veel jongeren voor wie het niet eenvoudig is goede koop- of huurwoningen te vinden. Als het woningaanbod in Brouwerspoort goed aansluit op de vraag krijgt de doorstroming in de woningmarkt een belangrijke impuls.'

beoogde vriendelijke karakter. Met de Brouwersgracht grijpt de gemeente met een knipooog terug op Veense verleden, toen alle hoofdwegen in Veenendaal nog waterwegen waren. Ooit stond Veenendaal te boek als één van de groenste gemeenten van Nederland, alleen viel daar in het centrum weinig van te merken. Brouwerspoort met haar groene pleintjes en de gracht met de bomen brengt daar verandering in.

Koe bij de horens

Voor de ontwikkeling van Brouwerspoort schreef de gemeente in 2003 een competitie uit. Het leeuwendeel van de gebiedsontwikkeling valt onder de verantwoordelijkheid van AM. Jan Ruitenbergh, ontwikkelingsmanager bij AM, roemt de samenwerking met de gemeente en belanghebbenden. 'Met de gemeente hebben we uitstekende afspraken kunnen maken over de grondexploitatie. De cultuur in Veenendaal erop gericht de koe bij de horens te vatten en steeds resultaat te blijven boeken. Een mooi voorbeeld daarvan vind ik de bouw van de drielaagse parkeergarage onder het deelplan Tricotage. Bouwkundig is dat vanwege de veengrond een enorme uitdaging, maar

de gemeente loopt daar niet voor weg.' In het vertrouwensklimaat dat gaandeweg is ontstaan, kan AM eveneens de nek uitsteken en slagvaardig te werk gaan, aldus Ruitenbergh. 'Maandelijks overleggen we met de werkgroep Economische Zaken over alle aspecten die met de ontwikkeling van Brouwerspoort te maken hebben. In deze werkgroep zijn lokale ondernemers,

de Kamer van Koophandel en de gemeente vertegenwoordigd. Door de openheid van alle partijen kunnen we goede afspraken maken en blijft het optimisme groot.'

Goede voortekenen

Het Kees Stipplein dat recent feestelijk werd geopend, geeft een goed beeld van de zorgvuldige aaneenschakeling van

pleinen, straten, woningen, winkels en de gracht, die moet leiden tot een samenhangend centrum. Aan het plein liggen cultuur- en horecafuncties, met daarboven appartementen. Als de voortekenen niet bedriegen, gaat Veenendaal erin slagen oud en nieuw zodanig te verbinden dat een duurzame en leefbare toekomst gegarandeerd is.



Het perspectief

De ontwikkeling en realisatie van Brouwerspoort is in volle gang. Recent is het startsein gegeven voor de bouw van Tricotage. Het gebouw telt acht lagen, waarvan drie de ondergrondse parkeergarage vormen. Tricotage omvat onder meer een muziekschool en volksuniversiteit. Daarnaast worden 33 koop- en 54 huurwoningen gerealiseerd. De huurwoningen worden door Patrimonium woonstichting overgenomen. Overige functies in Tricotage zijn horeca, detailhandel, commerciële ruimten en een openbare fietsenstalling. Van groot belang voor Brouwerspoort is het vertrek van de Rabobank naar de nieuwbouw van het gemeentehuis. Hierdoor komt

een cruciale locatie in Brouwerspoort vrij voor ontwikkeling door AM. Dit voorjaar hebben de gemeente en AM tevens het startsein gegeven voor de realisatie van de Bernhard van Kreelpoort. Ter hoogte van de locatie van het pand van modeketen WE wordt een tweezijdige winkelstraat gerealiseerd, die de Hoofdstraat verbindt met het nieuwe centrumgebied Brouwerspoort. De oorspronkelijke villa van Rijkkoopje wordt in ere hersteld en krijgt in het nieuwe plan een poortfunctie. Deze poort vormt de verbinding tussen de bestaande winkelstraat en het nieuwe centrumgebied.

Facts & figures

- 500 woningen
- 12.000 m² winkels
- 6.000 m² dienstverlening
- 2.500 m² cultuur, horeca
- 1.670 parkeerplaatsen
- Stedenbouwkundig ontwerp: Soeters van Eldonk. Voor de deelplannen zijn diverse architectenbureaus ingeschakeld.

Nanne de Ru, winnaar van de AM NAI Prijs 2008, laat er in zijn essay, dat hij schreef voor de editie van 2010, geen misverstand over bestaan: ondanks het zware weer waarin de architectuur en de architectenstand zich bevinden, is er een goede positie voor de toekomst van het vak. Er liggen zowel kansen vanuit het ‘aloude ambacht’, als vanuit een nieuwe positie voor architecten in het ontwikkelproces. De twee winnaars van de AM NAI Prijs 2010, Atelier Kempe Thill en Concrete, hebben ieder met overtuiging gekozen voor één van beide overlevingsstrategieën.

Tekst **Bart Hogenbosch** Beeld **Ulrich Schwarz, Ewout Huibers** en **Maarten Laupman**

AM NAI Prijs 2010 voor Atelier Kempe Thill en Concrete

Maak het verschil!

Keuze voor ambachtelijke en commerciële architectuur

Genomineerden AM NAI Prijs 2010

Atelier Kempe Thill – **Urban Activator** Rotterdam

Doepel Strijkers Architects i.s.m. Lex-Architecten – **Parksite-woonhuis Laupman Rots** Rotterdam

Ira Koers – **Merry-Go-Round bungalowpark Lanka** Ruinen

ANA Architecten – **De Zevenster** Amsterdam

Atelier Kempe Thill – **Hiphouse** Zwolle

Concrete – **CitizenM Hotel** Amsterdam

Atelier Kempe Thill met Hiphouse in Zwolle en Concrete met CitizenM Hotel in Amsterdam zijn de trotse winnaars van de vijfde editie van de tweejaarlijkse AM NAI Prijs. De eerste lustrumeditie was voor de jury misschien wel de lastigste, vanwege de moeilijke omstandigheden waarin de architectenwereld zich bevindt. Alle 49 inzendingen zijn getoetst aan de vraag: wat is het verschil dat een (jonge) architect kan maken? De volgende criteria waren daarbij van belang: vernieuwingskracht, vakmanschap, omgang met context, ruimtelijke kwaliteit van zowel het interieur als exterieur, sociaal en cultureel bewustzijn, reflectie en durf. Gedurende de discussies is de jury er van overtuigd geraakt dat het winnende project vooral een soort ‘uitweg’ zou moeten laten

‘Alle genomineerden stralen een positieve, optimistische houding uit. Niet bij de pakken neerzitten.’



Het ontwerp van Atelier Kempe Thill voor het Hiphouse in Zwolle, gelegen in de wijk Holtenbroek (zie ook pagina 94, 95 en 98). Architectonische middelen werden radicaal geminimaliseerd, het ontwikkel- en bouwproces werd geoptimaliseerd. Gevolg: betaalbare huisvesting met maximale leefkwaliteit.



zien. Oftewel een mogelijk antwoord op de consequenties van de crisis voor het vak, zo valt te lezen in het door Loes Veldpaus (TU Eindhoven) geschreven juryrapport. Alle genomineerden hebben iets van het antwoord in zich en stralen een positieve, optimistische houding uit: niet bij de pakken neerzitten, maar ze opstapelen en verder bouwen, aldus Veldpaus.

Maximale leefkwaliteit

Maximaliseren van het minimum is volgens de jury het devies dat ten grondslag ligt aan het ontwerp van Hiphouse. Een duidelijke keuze voor het architectoni-

sche ambacht, ook al vraagt de jury zich af of Atelier Kempe Thill nu ouderwets of juist vooruitstrevend bezig is geweest. De jury over het ontwerp: 'Middels het extreem minimaliseren van architectonische middelen en het optimaliseren van het bouwproces en bouwtechniek is naar maximale leefkwaliteit gestreefd. De zeer compacte gebouwtypologie is georganiseerd rond een atrium met centrale ontsluiting. Dit atrium, de loftachtige plattegronden en grote raamvlakken maken het tot een bijzonder en genereus woningbouwproject. Hiphouse laat zien dat met een minimum aan middelen, maar een maximum aan

vasthoudendheid en vakmanschap, ruimtelijke kwaliteit gecreëerd kan worden.'

Nieuw hoteltype

Het ontwerp van CitizenM Hotel is een keuze voor een compleet andere uitweg. Het concept is gebaseerd op de maatvoering van de hotelkamer en is door deze schematische opzet eerder een grootschalige variant van productontwikkeling dan architectuur, aldus de jury. Het hotel telt 215 kamers op een plint met vijfhonderd vierkante meter publieke ruimten. Concrete heeft dit nieuwe hoteltype ontwikkeld met



Gedurfd: een snoeihard gebouw als het CitizenM-hotel neerzetten in Amsterdam-Zuid. Verkozen – de keten althans – tot Trendiest Hotel 2010-2011 door Travelers' Choice. Dit is geen hotel, dit is een levensstijl. Met XL-bedden en een regendouche, altijd lekker.

een aantal investeerders en is medeaandeelhouder in het hotel. De jury zit vol vragen. Is dit nu commerciële slimmigheid of een legitieme weg uit de huidige crisis? Gaat deze aanpak de architectuur een dienst bewijzen? Is dit het begin van het einde van het vak zoals we dat kennen? En is dat erg? Of is het in al zijn optimisme juist pienter, hip en prettig? De antwoorden laten op zich wachten.

Extra relevant

Ondanks de in vertwijfeling gebrachte jury is de bewondering voor beide ontwerpen groot, getuige de

kritieken. In zowel de *Volkskrant* als *NRC Handelsblad* kregen de winnaars van de prijs alle lof toegezwaaid. Volgens Ole Bouman, directeur van het in Rotterdam gevestigde Nederlands Architectuurinstituut (NAi), heeft de prijs een grote toegevoegde waarde voor jonge architecten. 'De prijs is uitgegroeid tot één van de belangrijkste architectuurprijzen van dit moment. Dit jaar kende de AM NAi Prijs beduidend minder inzendingen dan voorgaande edities. De harde realiteit van de

Winnaars AM NAi Prijs

- 2002 MVRDV – *Hageneiland* Ypenburg
- 2004 NL Architecten – *Basketbar* Utrecht
- 2006 BAR Architecten – *Brugwachtershuisje* Middelburg
- 2008 Powerhouse Company – *Villa 1* Veluwe
- 2010 Concrete – *CitizenM Hotel* Amsterdam
- 2010 Atelier Kempe Thill – *Hiphouse* Zwolle

'Is dit het begin van het einde van het vak zoals we dat kennen? En is dat erg?'



Voor het eerst in de geschiedenis van de AM NAI Prijs is er ook een publieksprijs ingesteld. Onder meer via het magazine *Eigen Huis & Interieur* kreeg het publiek de gelegenheid te stemmen. Met 9.477 van de ruim 22.000 stemmen ging de publieksprijs 2010 naar Doepel Strijkers Architecten, met het ontwerp voor het woonhuis Laupman Rots in Rotterdam.

crisis lijkt hierin een rol te spelen. Dat maakt het debat over de kwaliteit en waarde van architectuur als vak, als ambacht en als mechanisme, extra relevant.’

Verrijking collectie

De AM NAI Prijs is door het NAI en AM mede in het leven geroepen om de collectie van het NAI te verrijken met actuele ontwerpen die te beschouwen zijn als toonaangevend en vernieuwend met betrekking tot recente maatschappelijke opgaven in de architectuur. De verrijking van de collectie met de genomineerde projecten van de AM NAI Prijs verhoogt de presenta-

tie-, onderzoeks- en gebruikswaarde van de collectie. Daarbij ontstaat op de lange termijn een representatief overzicht van het beste dat de nieuwe Nederlandse architectuur te bieden heeft. De AM NAI Prijs

bestaat uit een geldbedrag van vijfduizend euro en een architectuurplaquette. Op www.nai.nl is meer informatie over de genomineerde projecten te vinden.

Jurysamenstelling

- Nasrine Seraji** Atelier Seraji Parijs – voorzitter
- Christian Rapp** Rapp+Rapp, hoogleraar Urban Cultures TU Eindhoven
- Bjarne Mastenbroek** SeARCH, voorzitter BNA
- Michelle Provoost** architectuurhistorica, Crimson Architectural Historians
- Nanne de Ru** Powerhouse Company, winnaar AM NAI Prijs 2008
- Ole Bouman** directeur NAI
- Mariet Schoenmakers** directeur AM Concepts



Simon de Graaf over een unieke opgave

Naturalis

Terug in de tijd

Leiden



Hoe vaak komt het voor dat je in je carrière een belangrijk museum mag realiseren? Het is lang niet iedere projectontwikkelaar gegeven c.q. gegund. Simon de Graaf kreeg de opgave wel op zijn weg: de ontwikkeling en bouw van Naturalis in Leiden. Als directeur van voormalig Mabon – één van de voorlopers van het huidige AM – realiseerde hij een kunststuk met aan zijn zijde architect Fons Verheijen en bovenal de begeesterde – vergeef het germanisme – museumdirecteur Wim van der Weiden. Vijftien jaar na de oplevering blikken we terug op een uniek project. In zijn uiteindelijke verschijningsvorm, maar ook in de beleving van de betrokkenen.



Tekst **Kees de Graaf** Beeld **Luuk Kramer**

Op deze mooie lentemiddag steekt de toren van Naturalis fier af tegen de frisblauwe hemel. We zijn het gesprek nog niets eens begonnen of Simon de Graaf wijst al op een saillant detail. 'Kijk eens naar die gevel waarin de collecties worden bewaard. Architect Fons Verheijen heeft daar al een kunstwerk van gemaakt: de platen zijn zó over de gevel verdeeld dat de expressie van een slanhuid ontstond. Een willekeurige passant zal het wellicht niet opvallen, maar als je bij een project als dit betrokken bent zijn het de bijzondere details die je bijblijven. Ook na vijftien jaar.'

We zetten het gesprek voort in café De Stal, waar ooit de gekloonde stier Herman verbleef. Het geeft al aan dat we ons in een researchomgeving bevinden: het *bioscience*-park van het Leids Universitair Medisch Centrum ligt hier om de hoek. Daar gaan we het echter niet over hebben. De opgave voor het Naturalismuseum, dat is het vertrekpunt, na een korte introductie. Simon de Graaf ging in mei 2006 met pensioen, maar van uitrusten was niet echt sprake. 'Ik richtte mijn eigen bedrijf op, vervulde diverse commissariaten

en adviseerde diverse gemeenten, maar ook bijvoorbeeld een aantal banken over hoe ze met de sanering van moeilijke kredieten konden omgaan.' Tevens bekleedde hij een directiefunctie bij BAM Duitsland.

Goede band

Als directeur van Mabon, de projectontwikkelaar van HBG, was Simon de Graaf volop bezig nieuwe ontwikkelingen 'uit de grond te trekken'. De stad Leiden had voor hem begin jaren negentig weinig geheimen: 'Wij waren al langer bij de stadsontwikkeling hier betrokken en hadden ook een goede band met de gemeente. We waren bijvoorbeeld ook met de ontwikkeling van het stationsgebied bezig. Ook met de Rijksgebouwendienst waren de contacten goed. Ik had zelf nog in mijn Wilma-tijd het nieuwe luchtvaartkwartier in de Binckhorst gedaan, dus ik kende de mensen. Vanuit die hoek kwam men op een gegeven moment naar ons toe met de vraag of wij iets konden beginnen met dit museum. We werden gevraagd op basis van onze expertise en vanuit vertrouwen; zo kon je in die

Simon de Graaf keert vijftien jaar na oplevering terug bij Naturalis. 'Als ik de huidige discussie beluister over het Nationaal Historisch Museum, dan ben ik blij dat deze ontwikkeling zo geruisloos is verlopen.'

Simon de Graaf

‘Het Pesthuis werd prachtig opgeknapt, aan de versnippering van de collectie kwam een einde, Nederland was een prachtig museum rijker.’

tijd nog geselecteerd worden. Het was eigenlijk een PPS *avant la lettre*. Daar kwam al snel de zeer gedreven en enthousiaste museumdirecteur Wim van der Weiden bij. Hij was directeur geweest van het Museon in Den Haag en wist van wanten. Ik denk dat zijn enthousiasme één van de succesfactoren achter de nieuwbouw van Naturalis is geweest.’

Oude en nieuwe wereld

De uitdaging was de bouw van een nieuw natuurhistorisch museum. Daarmee moest een einde komen aan de inefficiënte huisvesting van de collecties op meerdere plekken in de Leidse binnenstad. De Graaf hierover: ‘Men kampte met een structureel ruimteprobleem. En daar kwam bij dat de collecties onder suboptimale omstandigheden geconserveerd moesten worden.’ De gelukkige omstandigheid deed zich voor dat het Pesthuis, gelegen op een steenworp afstand van station Leiden Centraal, leeg was gekomen. ‘Hier

was het Legermuseum gevestigd, maar dat was naar Delft verhuisd. Het Pesthuis moest uiteraard bewaard blijven, maar met welke functie?’ Het oog was echter serieus op deze locatie gevallen (‘Veel alternatieven waren er ook niet.’) en architect Fons Verheijen die inmiddels was geselecteerd, verzoon een list. ‘Verheijen maakte heel slim van het Pesthuis de entree van Naturalis. Waarna je vervolgens met een luchtbrug in het nieuwbouwgedeelte terechtkomt. Een prachtige overgang van de oude naar de nieuwe wereld ontstond op deze manier.’

Kennis in eigen huis

Nadat het eerste concept was ontwikkeld en partijen daar achter konden staan, is de ontwikkeling verder vlot verlopen, zo reconstrueert De Graaf: ‘Onze rol was die van ontwikkelaar en bouwer, zo zijn we aan tafel gebleven. Wij deden het ontwikkelingsdeel, maar konden voor de uitvoering terugvallen op de ken-

nis die in het eigen huis aanwezig was – in dit geval bij HBM. Ik heb dat altijd een plezierige combinatie gevonden.’ Expertise werd onder meer geleverd op het gebied van financierings- en eigendomsmodellen: ‘Het was de tijd dat de Rijksgebouwendienst contracten met de markt afsloot, om gebouwen niet meer in eigendom te houden. Zo was met ING een serie rechtbanken ontwikkeld en met Burginvest een aantal gevangenissen. In dit geval is het museum ook bij een externe belegger geplaatst. Daar moest wel de nodige aandacht aan gegeven worden, om die deal goed rond te krijgen.’





Simon de Graaf

'We werden gevraagd op basis van onze expertise en vanuit vertrouwen; zo kon je in die tijd nog geselecteerd worden. Het was eigenlijk een PPS avant la lettre.'

Het vergunningentraject werd probleemloos doorlopen, hooguit speelde een ontwerpoplossing van Verheijen *cum suis* het bouwbedrijf hier en daar de nodige parten: 'Zo was er een vloer bedacht die op hele dunne kolommen zweeft, die eindigen in een puntlas. (lacht) Dat was voor het bouwbedrijf een stevige uitdaging.'

Bijzonder vak

De rol van Mabon lag verder met name in de aansturing van het proces. Volgens Simon de Graaf, die tevens van 1986 tot 1990 de eerste voorzitter van de koepelorganisatie Neprom was, ligt daar ook de werkelijke unieke kracht van de projectontwikkelaar: 'Je

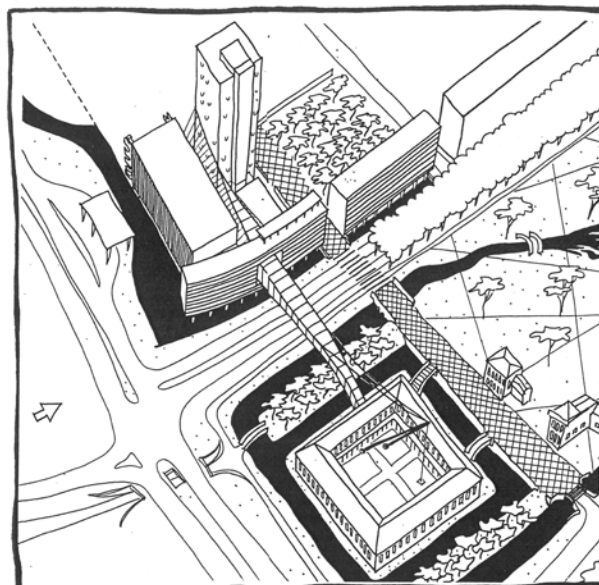
moet van alle disciplines iets afweten – van architectuur tot en met de realisatie en allerlei financiële en juridische zaken. Dat maakt het vak zo bijzonder. Bij dit project was dat niet anders. Met daarbij de aantekening dat we het voortraject van projecten als deze geheel op risico doorliepen. We hadden geen formele positie: word je eraf gezet dan is het over.' Die potentiële dreiging hing echter niet manifest boven het project, aldus De Graaf. 'We hadden dit project samen met HBM aangeboden en er een fors stuk engineering in gestopt. En we kwamen met innovaties. Zo is er met bekistingsystemen uit de woningbouw gewerkt. Daardoor werd een kostenbesparing mogelijk.'

Prima uitje

Terugkijkend vervult de realisatie van Naturalis Simon de Graaf met een gevoel van trots. 'We zijn na de oplevering nog op een reis naar Tokio geweest, om het natuurhistorisch museum aldaar te bekijken. Dan besef je eens te meer dat Leiden een unieke collectie heeft. Een land als Nederland kan niet zonder een goed museum, dat zorgvuldig omgaat met de conservering van dat erfgoed. Als ik dan de huidige discussie beluister over het Nationaal Historisch Museum, dan ben ik blij dat onze ontwikkeling zo geruisloos is verlopen. Na afloop was iedereen happy. Het Pesthuis werd prachtig opgeknapt, aan de versnippering van de

Het concept van Fons Verheijen

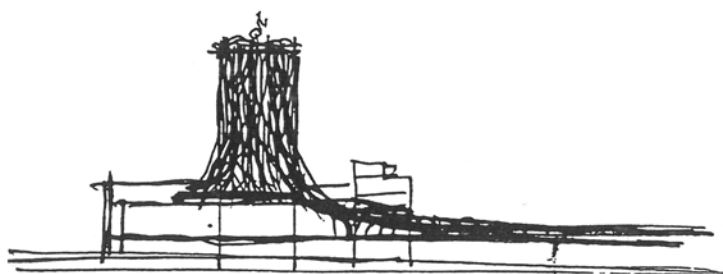
'De plattegrond van de nieuwbouw van Naturalis bestaat uit vier kwadranten van 20 x 20 meter, met ertussen circulatieruimten: de zwerfzones. Elk van de kwadranten heeft zijn eigen functie: tentoonstelling, laboratorium of depotruimte. Het depotkwadrant bestaat uit 21 verdiepingen, met een plattegrond die is verdeeld in twee kolomvrije ruimten van 200 vierkante meter. Zo is de collectie, mede uit het oogpunt van veiligheid bij calamiteiten, verdeeld over 40 compartimenten. Aan de parkzijde wordt de structuur van de vier kwadranten omsloten door een vleugel waarin zich de kantoren voor het personeel bevinden – een prominente plek met uitzicht over het park. De bezoeker passeert deze vleugel bij binnenkomst en ervaart dat Naturalis niet alleen een tentoonstellingsmuseum is, maar tevens een belangrijk instituut met een uitgebreide staf. Je kunt de conservatoren in hun kamers zien studeren.'



'Het Pesthuis is met een bovengrondse gang verbonden met de nieuwbouw. De verbindingsbrug prikt opzij in het Pesthuis om de vrije ligging niet te frustreren. (...) Vanuit de saaie gang komt de bezoeker het tentoonstellingsdeel van de nieuwbouw binnen op een aanlandingsplateau waar opeens een overweldigend beeld wordt geboden. Hij aanschouwt in één oogopslag de twee grootste tentoonstellingen.'

'Het vormgeven van een gesloten toren van 62 meter is voor een architect geen alledaagse opgave. Aan de buitenzijde van de skelethullende spouw zit de isolatie van de toren, die nog slechts een regenheid vergt. De term huid is letterlijk genomen door de toren te bekleden met roestvaststalen panelen volgens de methode die in veel zijgevels van Belgische woningen te zien is. Door de twee panelen in twee maten uit te voeren ontstond de mogelijkheid een subtiel tekening mee te geven die doet denken aan een slangen- of vissenhuid.'

Bron: Naturalis, 010 Uitgevers, 1998
(serie Rijksgebouwen)





Thom Raven

‘Ik zeg wel eens dat dit project voor mij, van huis uit stedenbouwkundige, een soort opleiding projectontwikkeling was: alle aspecten van het vak kwamen aan bod.’

collectie kwam een einde, Nederland was een prachtig museum rijker. Een waardevolle aanvulling op ons museale landschap. En ook een museum dat veel doet om de jongste generatie te interesseren. Je kunt als gezin met kinderen hier een prima uitje van maken.’ In zijn verdere carrière kwam niet opnieuw een der-

gelijk project voor. De Graaf ziet Naturalis daarom als een *one-off*. ‘Dit is in zijn soort een bijzonder gebouw. Ga maar na: het is bijvoorbeeld groot genoeg om er complete walvissen in te onttelen. Dat kan lang niet overal.’ Dat de rol van de ontwikkelaar dan soms wat meer op de achtergrond ligt, vindt De Graaf geen pro-

bleem: ‘Onze bijdrage mag niet worden onderschat. Uiteindelijk gaat het er bijvoorbeeld wel om dat de kosten acceptabel worden gemaakt voor degene die de rekening moet betalen. Daar was onze inzet sterk op gericht. Je wilt een eindgebruiker niet achterlaten met een veel te duur gebouw.’

Thom Raven (conceptontwikkelaar AM Concepts) kijkt terug

‘Ik werkte als manager Commercieel Onroerend Goed bij Mabon toen dit project op onze weg kwam. Ik mocht onder meer het overleg met architect Fons Verheijen en het bouwbedrijf voeren. Om kort te gaan: dit is één van de mooiste projecten die ik ooit heb gedaan. De opgave was natuurlijk al bijzonder. Ten eerste is het voor een projectontwikkelaar een bijzonder gegeven om een nationaal museum te mogen maken. En ook zo’n speciaal museum,

dat voorheen niet bestond omdat de natuurhistorische collectie was gevestigd op meerdere adressen en niet toegankelijk was voor publiek. In de tweede plaats heb ik de samenwerking met de partners als bijzonder inspirerend ervaren: Rijksgebouwendienst, de gemeente Leiden en natuurlijk de Stichting Nationaal Natuurhistorisch Museum. Voor mij was de wereld van de natuurlijke historie onbekend en het was ook om die reden leerzaam. Ruim acht

jaar lang hebben we gezamenlijk opgetrokken en vanaf het begin hebben de teamleden elkaar geënthousiasmeerd. Het teamgevoel werd onder meer versterkt door excursies naar vergelijkbare musea in het buitenland. Samen hebben we ook de nodige stormen moeten doorstaan, zoals vanwege enkele buurtbewoners die tot aan de Raad van State optrokken om hun ongenoegen over de verbidingsbrug kenbaar te maken.

Ook de private financiering, waaraan wij onze positie te danken hadden, was een complexe opgave en natuurlijk de tijdsdruk waaronder het project stond. Maar doordat het team hecht was, zijn alle doelstellingen gehaald. Vooral de samenwerking met Fons Verheijen is me bijgebleven. Als opdrachtgever moet je – vind ik – niet op de stoel van de ontwerper gaan zitten. Verheijen had er echter geen problemen mee wanneer ik bijvoorbeeld met schetssuggesties kwam hoe bepaalde zaken konden worden opgelost. Dat ging er wel eens heftig aan toe maar altijd heel coöperatief. Ik zeg wel eens dat dit project voor mij, van huis uit stedenbouwkundige, een soort opleiding projectontwikkeling was: alle aspecten van het vak kwamen aan bod. Die ervaring heb ik dankbaar meegenomen in het vervolg van mijn loopbaan.’



Inspiring Space is een uitgave van AM

Jaargang 4, nummer 5, mei 2011

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

Aan dit nummer werkten mee

Theo Baart, Mark van den Brink, Camcopter, Lieuwe Conradie, Corbino, Angelique Fokker, Rob 't Hart, Bart Hogenbosch, Ewout Huibers, Jaap Huisman, Loek van der Klis, Luuk Kramer, Benedict Kraus, Maarten Laupman, Marsel Loermans, Leendert Masselink, Tessa Posthuma de Boer, Thom Raven, Mariet Schoenmakers, Ulrich Schwarz, Johan Snel, Speer Fotografie, Nout Steenkamp, Frank Vonk en Denise Vrolijk.

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 en de zoektocht naar nieuwe stedelijkheid.

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.

Deze uitgave van AM wordt gedrukt op FSC-papier.

AM'