

Inspiring Space

# Onbeperkt houdbaar

De weg naar duurzame gebiedsontwikkeling

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                               |                                                                             |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| <p>TWEE-GESPREK</p> <p><b>Jacqueline Cramer &amp; Frans Evers</b></p> <p>Nederland 2040: het duurzame perspectief</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <p>OVER DE GRENS</p> <p><b>Sustainable New York</b></p> <p>Big Apple langs groene meetlat</p> | <p>INTERVIEW</p> <p><b>Klaas van Egmond</b></p> <p>Stoppen met groeien?</p> |
| <p><b>Verder in dit nummer</b> Nieuwe energieconcepten Peter Krop over de voordelen ■ DNA van de plek Drie gebiedsontwikkelingen en de visie van AM<br/>In beweging Ellen Masselink ■ Natuurlijk Duurzaam De duurzaamheidsagenda van AM ■ Archidoc Panorama De Hameij van architect Jo Crepain<br/>De wandeling Het tweede leven van mijnstad Heerlen ■ Terug in de tijd Houtskeletbouw in Nieuwegein ■ Stapvoets Joop Slangen in Haarlem</p> |                                                                                               |                                                                             |

**Foto cover**

De knoflookpad in volle glorie.  
De populatie van deze diersoort  
is in de tweede helft van de  
twintigste eeuw in Nederland  
achteruit gegaan door verzuring  
van het water en verdroging  
van de bodem. Inmiddels lijkt  
het diertje zich langzaam te  
herstellen.

Bedreigde dieren en ruimtelijke  
transformaties, ecologie en  
economie; vijand of vriend? Hoe  
dan ook is er alle aanleiding om  
karikaturen en verkokerd denken  
te doorbreken.

Beeld **Digital Nature**



# Inhoud

Twee-Gesprek

**Jacqueline Cramer en**

**Frans Evers over**

**de duurzame toekomst**

**van Nederland**

Groen, rood en blauw strijden om voorrang bij de inrichting van Nederland. Waarop moeten de accenten worden gelegd en waar is bijsturing noodzakelijk? Het kabinet Balkenende heeft ingezet op een duurzame ontwikkeling van de Nederlandse delta, maar hoe verhouden de ambities en de eerste resultaten zich tot elkaar? Frans Evers, oud-directeur van Natuurmonumenten, bevraagt minister van VROM Jacqueline Cramer naar de stand van zaken. Een gesprek over de verantwoordelijkheden én acties van overheid, markt en burgerij.

6



Natuurlijk Duurzaam

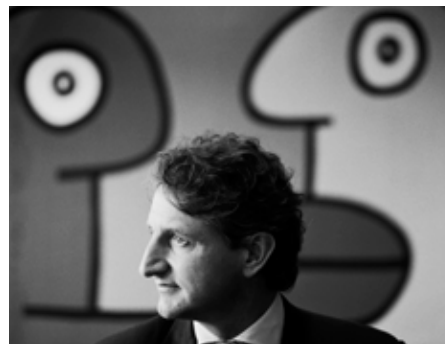
**Peter Krop over**

**de voordelen van nieuwe**

**energieconcepten**

AM werkt al de nodige jaren aan de integratie van project- en gebiedsontwikkeling met nieuwe energieconcepten. Energie is daarmee niet voor niets benoemd als één van de vier pijlers onder de AM-strategie 'Natuurlijk Duurzaam'. Peter Krop, lid van de hoofddirectie van AM, geeft een nadere toelichting. 'We zijn de pioniersfase voorbij en gaan de opgedane en geteste kennis nu gewoon als nieuwe standaard toepassen.'

30



NYC wordt green

**De duurzame verbouwing**

**van een metropool**

New York vreet energie; in de hete zomer om de stad te koelen en in de koude winter om de stad te verwarmen. Tegelijkertijd is de ambitie om de stad groener en leefbaarder te maken bijzonder groot. Een ambitie die wordt gedragen door burgers, marktpartijen en het stadsbestuur. Inspiring Space legde de Big Apple langs de groene meetlat: van het duurzaamheidsplan PlanNYC 2030 tot en met de bouw van groene wolkenkrabbers.

35



# Inhoud

In beweging

## Van publiek naar privaat

Ellen Masselink werkte bij de Dienst Landelijk Gebied al aan diverse gebiedsontwikkelingen. Die ervaring komt haar goed van pas in haar nieuwe functie als directeur Groen door Rood bij AM. Na een leven aan de publieke zijde is dit haar eerste kennismaking met het werken aan de private kant. Een gesprek over slagvaardigheid, het mooier maken van Nederland en de meerwaarde van publiek-private samenwerking.

58



Economie versus ecologie

## Klaas van Egmond over

### Nederland in 2040:

### laten voortwoekeren of in banen leiden

Hoe zorgen we ervoor dat Nederland leefbaar is en blijft voor toekomstige generaties? Het is een thema dat Klaas van Egmond, tot voor kort directeur van het Milieu- en Natuurplanbureau, zeer na aan het hart ligt. Hij gaat onder meer in op de wisselwerking tussen economische groei en de duurzame inrichting van ons land. 'Als we blijven groeien, moeten we accepteren dat ook het laatste stukje natuurgebied op een gegeven moment verdwijnt.'

61



Energie, klimaat, natuur en cultuur

## De duurzaamheidsagenda van AM

Renée Hoogendoorn, directeur gebiedsontwikkeling van AM, legt uit hoe de strategie 'Natuurlijk Duurzaam' is opgebouwd. Energie, klimaatbestendigheid, natuur en cultuur: die vier elementen staan centraal bij de projecten van deze gebiedsontwikkelaar. Renée Hoogendoorn benadrukt daarbij de noodzaak om fysieke en sociale kwaliteit te verbinden in een integraal kwaliteitsbegrip.

78



Archidoc

## Architectuur en

### energiezuinigheid in Weert:

### Panorama De Hameij van

### Jo Crepain

Op de plek van het voormalige Wilma-hoofdkantoor in Weert is een markante toevoeging aan de *skyline* van deze Limburgse stad ontstaan: Panorama De Hameij. Een schepping van de Antwerpse architect Jo Crepain, die de afgelopen jaren in Nederland een behoorlijk oeuvre opbouwde. Veel van zijn projectmatige woningbouw realiseerde hij aan deze zijde van de grens. Panorama De Hameij is niet alleen architectonisch verantwoord, maar legt ook in energietechnisch opzicht de lat hoog. Royaal wonen met een minimale CO<sub>2</sub>-uitstoot. Met een fraai uitzicht bovendien. En de haven voor de deur.

81





# Inhoud

De wandeling

**Heerlen wordt**

**duurzaam door benutting**

**van mijnwater**

De mijnen waren ooit de levensader voor Heerlen en de omliggende streek. Na de sluiting in de jaren zeventig van de vorige eeuw verdween de dynamiek uit de stad. Maar Heerlen is op de weg terug. De mijnen spelen daar opnieuw een belangrijke, onverwachte rol in. Het water in de wijnen staat aan de basis van een duurzame energievoorziening. Inspiring Space toog naar het zuiden voor een nadere verkenning.

92



Terug in de tijd

**Houtskeletbouw in**

**Cederhof, Nieuwegein**

Ze werden gebouwd in de tijd dat de vraag naar koopwoningen op een heel laag pitje stond: het begin van de jaren tachtig in de vorige eeuw. Duurzaamheid werd toen vooral geïnterpreteerd als energiezuinigheid en houtskeletbouw leek daar een passend antwoord op. Het Cederhof in Nieuwegein is bijna dertig jaar later een intiem, groen woonbuurtje en staat er behoorlijk goed bij. Het woonerf als inspiratiebron voor de ontwikkeling van groene *communities*?

118



**En verder**

**in dit nummer...**

Geeft Peter Noordanus, directievoorzitter van AM, zijn visie op de dilemma's van duurzame verstedelijking. Hij bepleit een modernisering van de wet stad en milieu.

57

Maken we een wandeling met architect en voormalig stadsarchitect Joop Slangen door Haarlem. Slangen heeft zijn *roots* in het zuiden van Nederland, maar blijkt in het bourgondische Haarlem ook prima uit de voeten te kunnen.

125

Staan we stil bij drie duurzame gebiedsontwikkelingen waar AM bij betrokken is: Perkpolder (een combi van nieuwe natuur, alternatieve zeewering, wonen en recreatie), Park Brederode (reconstructie van negentiende-eeuws park en vorming nieuw woonlandschap) en IJsseldelta Kampen (aanleg *bypass* IJssel en ontwikkeling 'blauwe' woonmilieus).

26, 74, 114



Deze foto, genomen bij de Waal bij Varik, vangt in één beeld een veelheid aan dimensies die de komende jaren centraal zullen staan bij de inrichting van Nederland. Ruimte voor de rivieren, de noodzaak van hogere dijken, de aanleg van nieuwe natuur en de winning van onuitputtelijke energiebronnen zoals wind en zon. Dat alles gevat in een gebiedsgerichte aanpak. Voorwaar een complexe, maar inspirerende opgave.





# Onbeperkt houdbaar

Inspiring Space twee ligt voor u. Op het eerste nummer, met als thema de ruimtelijke investeringsagenda voor Nederland, kregen we veel enthousiaste reacties. Reden genoeg voor de redactie om onverdroten door te gaan op de ingezette koers. Het voorliggende nummer gaat over een thema dat uitermate actueel is en de gemoederen volop bezighoudt: de duurzame inrichting van Nederland. Oftewel: het perspectief van 'Nederland 2040 en verder'.

AM heeft het afgelopen voorjaar haar duurzaamheidsambities kenbaar gemaakt onder de noemer 'Natuurlijk Duurzaam' en wil daarmee als een van de eerste marktpartijen concreet aangeven welke inspanningen zij gaat plegen op het terrein van duurzame gebiedsontwikkeling. Daarmee wordt een belangrijk bezwaar ondervangen in de discussie die de afgelopen tijd woedde in de vakwereld over het thema duurzaamheid: 'het is niet concreet genoeg'. Collectief ontstond een zekere moeheid en verveeldheid over het zoveelste Al Gore of *Cradle to Cradle*-verhaal, zonder dat dit

vertaald werd in concrete acties. Het 'Natuurlijk Duurzaam'-programma probeert daar doorheen te breken, met gerichte punten zoals het standaard meenemen van warmte-koude opslag in alle nieuwe AM-projecten. Naast energie zijn klimaatbestendigheid, natuur en cultuur de pijlers van deze aanpak.

Dat duurzaamheid veel breder is dan de energie-invalshoek wordt ook duidelijk bij het doornemen van de inhoud van dit tweede nummer van Inspiring Space. We gaan op bezoek in stad-der-steden New York, om daar het groene gehalte van de *Big Apple* te meten. Maar we reizen ook af naar Heerlen, waar de mijnen opnieuw energie geven en wel op een heel onverwachte manier. En naar Weert, waar AM met architect Jo Crepain een fraai nieuw en energiezuinig woongebouw ontwikkelde. Het gesprek over duurzaamheid voeren we met mensen als Jacqueline Cramer, Frans Evers en Klaas van Egmond. Namens de makers van Inspiring Space wensen we u daarbij opnieuw veel kijk- en leesplezier.

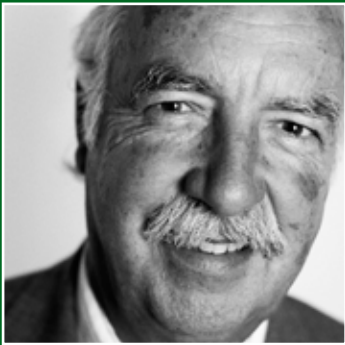


NL  
2040+

Onbeperkt



## Twée-Gesprek

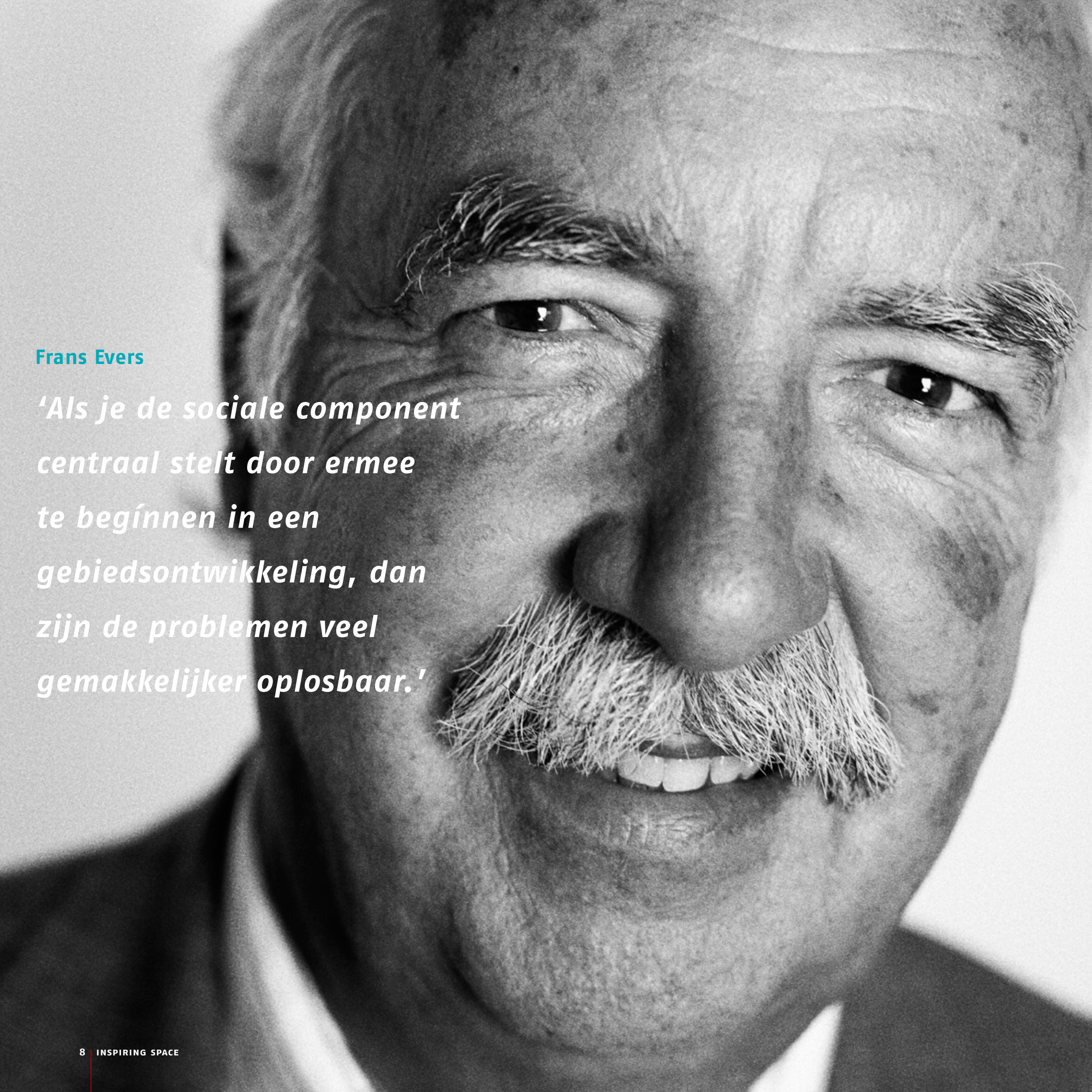


Frans Evers in gesprek met  
Jacqueline Cramer over de duurzame  
toekomst van Nederland.

**Nederland moet groener, daar zijn  
velen het over eens. De bestemming  
lijkt duidelijk, nu de marsroute nog.  
Publiek, privaat en burgerij moeten  
samen op weg.**

# houdbaar



A black and white close-up portrait of an older man with a mustache, smiling slightly. The image is the background for the text.

Frans Evers

*'Als je de sociale component  
centraal stelt door ermee  
te beginnen in een  
gebiedsontwikkeling, dan  
zijn de problemen veel  
gemakkelijker oplosbaar.'*



A close-up, black and white portrait of Jacqueline Cramer. She has short, light-colored hair and is looking slightly to the left with a thoughtful expression. Her face shows signs of aging, with visible wrinkles around her eyes and forehead. She is wearing a dark top and a small, dark earring. The background is a soft, out-of-focus grey.

Jacqueline Cramer

***'Een heleboel van mijn collega's  
zijn juist nu bezig om de dingen  
die ze doen te plaatsen in het  
licht van milieu en ontwikkeling.  
En dat is al een enorme stap.'***







Een van de eerste gebieds-ontwikkelingen waarbij duurzame energievoorziening vanaf het begin is meegenomen is de Stad van de Zon, gelegen aan de zuidkant van Heerhugowaard. AM is een van de ontwikkelaars. Ruim 2.900 woningen worden hier gerealiseerd. De zon is in het stedenbouwkundig ontwerp van Ashok Bhalotra als centraal uitgangspunt genomen; de gehele stad biedt een aanblik van serres, zonnecollectoren en zonnepanelen. Het centrale deel van de wijk – het Carré – moet zelfs compleet CO<sub>2</sub>-neutraal worden. Water en groen spelen eveneens een belangrijke rol. Zo wordt het woongebied vervlochten met Park van Luna, een recreatiegebied dat ruim 177 hectare groot is.

**Ze hebben allebei een lange geschiedenis in het onderwerp. Frans Evers onder meer vanuit zijn functie als hoofddirecteur van Natuurmonumenten en lid van de Raad voor Ruimtelijk Natuur- en Milieuonderzoek. Ook het departement van VROM kent Evers goed, ondermeer als voormalig directeur-generaal van de Rijksgebouwendienst en plaatsvervangend directeur-generaal Milieubeheer. Momenteel adviseert hij overheden en bedrijven in duurzame gebiedsontwikkeling, zowel beleidsmatig als in concrete opgaven. Jacqueline Cramer had, voordat zij minister van VROM werd, een jarenlange wetenschappelijke carrière als onder meer hoogleraar milieukunde en werkte daarnaast sinds 1990 in het bedrijfsleven als milieuadviseur. De afgelopen jaren kwamen ze elkaar tegen in raden en adviescommissies. Op het departement en binnen de regering is Cramer inmiddels bezig met het optuigen van een agenda voor duurzame ruimtelijke ontwikkeling. Evers staat midden in de praktijk. Hoe concreet kan Cramer haar duurzaamheidsagenda maken en welke obstakels komt Evers tegen? Oftewel: hoe kunnen we duurzame gebiedsontwikkeling handen en voeten geven en wat is de rol van het ministerie daarbij? Een gesprek tussen twee ervaringsdeskundigen.**

Tekst **Anne Luijten** Beeld **Corbino** en **Theo Baart**







Jacqueline Cramer

## 'We moeten keuzes durven maken. Niets is slechter dan alles op z'n beloop laten.'

Het einde van het land en de wereld: Hoek van Holland, op de scheiding van land en water. Het uitzicht is er ongekend, onder meer op het scheepvaartverkeer van en naar Rotterdam. AM ontwikkelt hier het project Kaap de Goede Hoek, dat inzet op een veelheid aan doelstellingen. Zo wordt het karakter van Hoek van Holland als vierseizoenenbadplaats versterkt en worden er bijna 700 woningen gebouwd. Dat alles in een nieuw aan te leggen duinlandschap.

**Evers** We houden ons allebei al jarenlang bezig met duurzame ontwikkeling. Op dit moment staat het onderwerp overal op de agenda. Tegelijkertijd hoor je de klacht dat duurzame ontwikkeling een containerbegrip dreigt te worden. Is dat iets waar jij tegenaan loopt? Zijn er veel mensen in jouw omgeving die zeggen 'nou ja, wat moeten we eigenlijk met duurzame ontwikkeling?'.

**Cramer** Duurzame ontwikkeling is natuurlijk wel een heel breed begrip. Er leven zowel in Nederland als in het buitenland verschillende denkbeelden over wat dat zou moeten zijn. Er is een invalshoek die vooral kijkt naar de ecologische ontwikkeling, zoals het spaarzaam omgaan met energie en grondstoffen en het zo veel mogelijk in de kringloop houden van die grondstoffen. Eigenlijk de integrale ketenbeheergedachte, zoals dat vroeger heette, maar dan met de toevoeging van de natuurland: de biodiversiteit, zorgen dat je een erfgoed in stand houdt in brede zin, gebaseerd op een breed scala van soorten van planten en dieren. Dus: uitputting voorkomen. Dat is wat de milieumensen daar traditioneel onder verstaan. De Rio-conferentie uit 1992 heeft het element van noord-zuid erin gebracht en laten zien dat duurzame ontwikkeling in andere landen heel andere aspecten en consequenties kan hebben dan voor ons in het rijke Westen. Als het elders gaat om landgebruik, erosie, gebruik van water, zijn dat heel primaire zaken. Het gaat dan om het veiligstellen van een basisbehoefte en tegelijkertijd ontwikkeling verder mogelijk maken. Daarbij komt natuurlijk ook het feit dat wij een heleboel grondstoffen van hen betrekken, waardoor wij niet alleen een ecologische voetafdruk hebben in eigen land, maar ook elders in de wereld. Een voetafdruk die vele malen groter is dan die wij in Nederland veroorzaken. Al die mondiale dwarsverbindingen zijn sinds de Rio-conferentie heel prominent op de agenda gekomen. Toen is daarna een ontwikkeling gekomen – waar jij ook nauw bij betrokken bent geweest – in het bedrijfsleven, waar is gezegd: het gaat niet alleen om de *planet* in relatie tot ontwikkeling, maar ook om de *people* en de *profit*. Zoals je weet heb ik de laatste zeven jaar voor mijn ministerschap vooral veel tijd besteed aan duurzaam ondernemen. In het bedrijfsleven wordt de laatste vijf jaar duurzaamheid veel breder opgevat, namelijk als het vinden van een goede balans tussen people, planet en profit.

## Sociale component

**Evers** Vind je dat een goede ontwikkeling?

**Cramer** Die vraag is niet zo gemakkelijk te beantwoorden. Ik wil graag inzetten op de drie P's, indachtig ook de visie van de SER. Maar men ervaart dat als een te breed begrip, dan zegt men 'ja, dan hoort álles bij duurzame ontwikkeling'. Dan is

het een containerbegrip zonder enige afbakening. Daarom is gekozen voor een prioriteit bij milieu en ontwikkeling. Als we dat goed in beeld hebben, kunnen we later kijken naar andere zaken.

**Evers** Het Regeerakkoord is daarvan het voorbeeld. Hierin staat een paragraaf duurzaam ontwikkelen, maar de sociale component en het wonen zijn daar vervolgens los van gemaakt.

**Cramer** Ik wil graag een kabinetsbrede ontwikkelingsstrategie en die hebben we ook. Maar je moet je realiseren dat wij tweeën al jaren in deze tak van sport zitten, terwijl een heleboel van mijn collega's juist nu bezig zijn om de dingen die ze doen te plaatsen in het licht van milieu en ontwikkeling. En dat is al een enorme stap. Het was een brug te ver om het concept zo op te rekken dat het ook de drie P's zou omvatten. Kijk, als je in een bedrijf werkt, kun je in het kader van duurzaam ondernemen relatief gemakkelijk afbakenen waar dat over moet gaan. Als je dat probeert te doen met een heel kabinet, dan gáát het dus ook over alles. En zonder focus heeft duurzaam ontwikkelen geen meerwaarde. Dan wordt het inderdaad een containerbegrip. Dus het is best een lastige opgave. Bij de internationale 'Peer review' (toetsing) van de Nederlandse duurzame ontwikkelingsstrategie ontstond óók een discussie over: wat verstaan ze er in Nederland nu onder? Als het gaat om overheden, moet je zaken toch weer naar sectoren inperken. De discussie over definities, daar zijn we nog niet uit met z'n allen.

**Evers** Wat ik zelf merk bij het begeleiden van processen in Nederland over het inrichten van de ruimte, of de opleiding van mensen in ontwikkelingsbedrijven, dat niet de definitiediscussie op abstract niveau belangrijk is, maar gewoon: wat kunnen we er nou aan *doen*?

**Cramer** Op het concrete schaalniveau van de gebiedsontwikkeling is inderdaad meer houvast als het gaat om duurzaamheid. Het verhaal dat ik zojuist vertelde ging over de



Frans Evers

## 'Alleen voor mensen die integraal kunnen denken is duurzame ontwikkeling een hanteerbaar begrip.'

worsteling die we hebben gehad om duurzame ontwikkeling kabinetsbreed focus te geven. En toen hebben we gezegd, om het proces op gang te brengen, laten we beginnen met ons te richten op een aantal speerpunten waarvan we allemaal weten dat ze cruciaal zijn. Je moet ergens beginnen, want anders heb je het alleen over abstracte dingen. Nu naar de praktijk van de duurzame gebiedsontwikkeling. Ook daar zijn natuurlijk verschillende meningen. Er is niet één opvatting van duurzaamheid.

### Slag maken

**Evers** Maar verbaast het je dat als je kijkt naar een concreet gebied, een concrete, overzienbare opgave, dat mensen het dan heel goed eens kunnen worden over wat ze voor dat gebied, voor die ontwikkeling dan wél onder duurzame ontwikkeling verstaan? Je ziet heel vaak dat men weliswaar start vanuit verschillende posities – bijvoorbeeld boeren of natuurbeschermers aan de ene en projectontwikkelaars aan de andere kant – maar uiteindelijk blijkt dat als je goed naar elkaar luistert, er een gemeenschappelijke visie kan ontstaan over wat er met dat gebied zou moeten gebeuren.

**Cramer** Ja, ik geloof zeker dat dat kan; ik heb dat bijvoorbeeld met de Zuidplaspolder meegemaakt. Een rommelig gebied dat heel erg laag ligt: hoe kunnen we nou de slag maken waarin er ruimte is voor de glastuinbouw van de 21e eeuw, gecombineerd met huizenbouw en natuur? Dat lukte omdat er een gemeenschappelijk belang was. Maar niet altijd is dat belang hetzelfde. Stel je voor dat we geen geld hadden gehad om dingen op te ruimen en in te richten. Daar is nu een Nota Ruimte-budget voor gereserveerd. Als dat er niet was geweest, en alles door de mensen zelf betaald had moeten worden, dan was er een gevecht over belangen ontstaan. Als je in staat bent om boven verschillende belangen uit te stijgen en met elkaar tot een integrale aanpak kan komen – duurzaamheid in de zin van materie, energie, natuur en landschap – dan volgt daar automatisch uit dat daar ook aspecten van economie en leefbaarheid aan zitten. In de praktijk is dat bij heel veel van die gebiedsgerichte ontwikkelingen het geval.

**Evers** De sociale component van duurzame ontwikkeling wordt nog regelmatig vergeten. Als je de sociale component centraal stelt door ermee te beginnen in een gebiedsontwikkeling, dan zijn de problemen veel gemakkelijker oplosbaar. Dat is althans wat ik heb ervaren in de praktijk. Bijvoorbeeld wat betreft het vraagstuk hoe de gemeenschap eruit gaat zien als er in het Groene Hart steeds meer boeren gaan vertrekken. De Groene Hart-discussie gaat niet over het waterpeil of iets dergelijks, nee, het gaat over de sociale structuur die gaat ontstaan als veel boeren

vertrokken zijn die de gemeenschappen op dit moment dragen. Als je dát centraal kunt stellen in de discussie, als je het er over eens kunt worden wat voor soort gemeenschap je met elkaar zou willen, dan blijken de kwesties van natuur, milieu en landschap veel gemakkelijker oplosbaar.

**Cramer** Het verhaal van de Zuidplaspolder laat dat eigenlijk ook zien. Het was niet puur een milieu-insteek. Het ging er om het gebied economisch, sociaal en ecologisch een *boost* te geven. Dat is gelukt doordat we ook nadrukkelijk de sociale kant hebben meegenomen. Er waren boeren, die konden niet verder in de huidige structuren, ook voor hen moesten aantrekkelijke oplossingen worden gevonden.

### Verkokerd denken

**Evers** En als je naar de toekomst van de Haarlemmermeer kijkt? Daar heb je een mengeling van een aantal heel grote problemen: woningbehoefte, economische ontwikkeling, een zeer urgente waterproblematiek. Welke oplossingen zie je als je daar naar kijkt met de ogen van duurzame gebiedsontwikkeling, als integralist? Want eigenlijk gaat het daar natuurlijk om. Alleen voor de mensen die integraal kunnen denken is duurzame gebiedsontwikkeling een hanteerbaar begrip. De mensen die verkokerd zijn, die sectoraal denken, die kunnen er niks mee.

**Cramer** Het grote probleem van de Haarlemmermeer is – nog afgezien van de woningbouwbeperking door Schiphol – dat boeren steeds meer te maken krijgen met verzilting van de grond. Dat wordt steeds erger en los je niet gemakkelijk op. Want het hele gebied is zó gelegen dat je alleen door een deel onder water te zetten om de druk van zout water weer naar beneden te krijgen, het probleem kunt oplossen. Een andere manier is er domweg niet. Dat betekent dat er sprake is van een *sociale* problematiek, want wat doe je met de boeren die moeten verhuizen, en tegelijkertijd van een *economische* problematiek, want wat kun je dan met dat gebied doen in de zin van nieuwe functies? Zo ben je voortdurend aan het schakelen.

Het Kunstfort Vijfhuizen: onderdeel van de Stelling van Amsterdam, die op tal van plekken een tweede leven krijgt. De Stelling bestaat uit een ring rond de hoofdstad van forten, batterijen, talrijke dijken, sluizen en inundatiepolders. Vijandige legers konden hiermee op een ring van water worden vergast. In 1996 werd dit geheel door de Unesco uitgeroepen tot Werelderfgoed. Op initiatief van vrijwilligers is het Kunstfort herontwikkeld en vinden er allerlei tentoonstellingen en andere manifestaties plaats. Ook is een deel van het fort omgebouwd tot ateliers.











Jacqueline Cramer

## *‘Duurzame gebiedsontwikkeling is steeds weer een puzzel waarbij niet één antwoord mogelijk is.’*

Een plek die de afgelopen tijd in de vakwereld volop ter discussie stond: de Zuidplaspolder. Hoe kan er op een van de diepste punten van Nederland worden gebouwd, in combinatie met de aanleg van nieuwe natuur en andere functies? AM is betrokken bij de gebiedsontwikkeling voor deze polder, die plaatsvindt volgens de principes van de ontwikkelingsplanologie. Met andere woorden: een open planproces waarin publiek, privaats en lokale partijen gezamenlijk nadenken over de toekomst van het gebied. De provincie Zuid-Holland vervult hierbij een belangrijke voortrekkersrol.

**Evers** Heb jij in je achterhoofd een agenda voor VROM? Een ijkpunt voor duurzame gebiedsontwikkeling? Is er een stappenplan te bedenken? Want als je naar de markt kijkt, dan zie je nog steeds dat iedereen met een stukje bezig is. Er zijn mensen bezig met energie, met *cradle to cradle*, met allerlei verschillende elementen. Maar je ziet heel weinig regie op integrale aanpak van duurzame gebiedsontwikkeling.

**Cramer** Vanuit VROM willen we die integrale aanpak wel heel nadrukkelijk naar voren schuiven. Hoe? Bijvoorbeeld door de Nota Ruimte-projecten. We moeten zorgen dat al in het programma van eisen alle elementen die te maken hebben met duurzaamheid zo goed mogelijk worden verankerd. En dat is voor het ene gebied anders dan voor het andere. Wat betreft bijvoorbeeld de Zuidplaspolder, daar zit inderdaad wel een stappenplan achter. Je komt met elkaar tot een visie op de inrichting van het gebied, en daar zitten allerlei verschillende noties aan, zoals het opruimen van de verrommeling. En dat gaat heus niet over alles netjes aanhaken in perkjes. Het gaat om aandacht voor de diversiteit van landschappen. Prudent zijn met prognoses voor het ontwikkelen van bedrijventerreinen en woningbouw. Zoveel mogelijk oude terreinen en verpauperende wijken vernieuwen in plaats van steeds elders iets nieuws neer te zetten. Probeer de gaten in de stad zoveel mogelijk een nieuwe invulling te geven, dat versterkt de duurzaamheid en leefbaarheid van een heel gebied.

## Samenhang

**Evers** Maar als ik kijk naar de aanpak van uw collega Vogelaar, dan hoor ik de term duurzame ontwikkeling heel weinig. Of ligt dat aan mij?

**Cramer** Vogelaars eerste insteek is om te zorgen dat de wijken sociaal zoveel mogelijk versterkt worden. Maar met elkaar hebben wij daarbij geconstateerd dat dat vaak betekent dat je ervoor moet zorgen dat steden leefbaarder zijn in fysieke zin. Je moet er bijvoorbeeld voor zorgen dat verschillende bevolkingsgroepen de buitenruimte van de steden kunnen ervaren en gebruiken als stedelijk recreatiegebied.

**Evers** Je hebt ongetwijfeld het WRR-rapport over de buurt gelezen. Daaruit blijkt dat er een rechtstreekse relatie is tussen het milieubeleid, het schoonhouden van de straat bijvoorbeeld, en de veiligheid in de buurt. Dat is een een-op-eenrelatie! Dat zou je dan dus toch integraler moeten doen.

**Cramer** Dat is ook zeker wat mijn collega Vogelaar en ik samen nastreven. Die samenhang hebben we geconstateerd. Zij heeft een kwantitatieve opgave voor de

woningbouw maar wil dat natuurlijk ook kwalitatief zo goed mogelijk invullen. Ook locaties bundelen om versnippering van het landschap tegen te gaan staat hoog op onze agenda.

**Evers** Welke agendapunten zou jij bovenaan zetten als het gaat om duurzame gebiedsontwikkeling?

**Cramer** Dat is afhankelijk van over welk gebied je het hebt. Als je het hebt over de Randstad, dan zou ik het fantastisch vinden als we kunnen laten zien dat wij in staat zijn om een groot, dicht bevolkt gebied dat beneden de zeespiegel ligt op zo’n manier te herontwikkelen en reorganiseren, dat we klimaatbestendig kunnen wonen, werken én recreëren. Dat je in staat bent je te wapenen tegen de klimaatverandering, op zo’n manier dat je ook nog ruimte houdt voor natuur en landschap. De steden zo bundelen dat een enorme kwaliteits-sprong gemaakt wordt in de steden zelf. Woningen zien als onderdeel van een leefomgeving, waar mensen ook daadwerkelijk contact met elkaar hebben.

## Tekorten

**Evers** Maar wie moet dat dan doen, want gemeenten hebben er geen geld voor. Het gaat over ontwikkelingen die niet allemaal door de markt kunnen worden betaald. De werkgroep Investeren in Ruimtelijke Kwaliteit kwam onlangs tot de conclusie dat als je dat alles wilt doen, je ongeveer het dubbele rijksbudget zou moeten inzetten.

**Cramer** Als we die ambitie hebben, dan zullen we moeten investeren in een klimaatbestendige, kwalitatief hoogwaardige en leefbare Randstad. Dat is belangrijk voor de positie van de Randstad in de wereld. Ook een hoogwaardig openbaar vervoer-systeem hoort daarbij.

**Evers** Ik ben het natuurlijk helemaal eens met wat je zegt. Maar vervolgens is er de kwestie van de handjes en de voeten: hoe dóe je het dan? De verdeling van taken en bevoegdheden in Nederland is zo geregeld dat er veel wordt doorgeschoven naar de gemeenten. Het hemd is dan toch nader dan





De rivier de Waal bij Varik, met een lengte van ruim 80 kilometer de grootste zijarm van de Rijn. Een belangrijke rivier voor het scheepvaartverkeer, maar ook een rivier die door landelijk en stedelijk gebied (Nijmegen) loopt. En daarmee een potentieel overstromingsgevaar heeft. De afgelopen jaren is in het kader van het project *Ruimte voor de Rivier* volop nagedacht over het creëren van meer ruimte voor het water. Inmiddels zijn in het kader van dit programma ruim veertig maatregelen opgesteld, die de komende tijd worden uitgevoerd. De ruimtelijke kwaliteit van het rivierengebied wordt daarbij meegenomen als belangrijke nevensdoelstelling.







Frans Evers

## 'Lente-akkoord is alleen uitvoerbaar met stevige regie van VROM.'

de rok, en er worden vooral sectorale investeringen gedaan. Die integrale investering zoals jij die voor ogen hebt, die zie je maar heel weinig tot stand komen.

**Cramer** Het kabinet is juist bezig met het ontwikkelen van visies die naar elkaar toe moeten groeien. Uitgangspunt is de Randstadvisie 2040. De mobiliteitsvisie gaat daarbij aansluiten. De adviezen van de commissie Veerman sluiten daar ook op aan, net als de landschapsvisie. En dan moeten we keuzes durven maken. Niets is slechter dan alles op z'n beloop laten. Het vertrekpunt is dus gezamenlijk. Dan komt de vraag van wie gaat dat bekostigen, en dat hangt weer af van welke keuzes we met z'n allen gaan maken.

**Evers** Maar hebben we zo langzamerhand niet wat échte innovaties nodig om zo'n integrale, kwalitatieve aanpak tot stand te laten komen? Een aantal jaar geleden is door marktpartijen, overheden en maatschappelijke instanties een vingeroefening gedaan of zoiets mogelijk is. En ja, het bleek mogelijk om alle opgaven van groen, blauw en rood in samenhang op te lossen. Er was toen een groot enthousiasme over dat plan, ook hier in dit departement, maar vervolgens is er nooit meer wat mee gedaan.

**Cramer** Waarschijnlijk was het zes jaar geleden nog te vroeg voor een integrale aanpak. De noodzakelijke adaptatie aan klimaatverandering maakt dat we niet meer om het maken van keuzes heen kunnen. De urgentie is er nu, ook op de politieke agenda.

## Focuspunten

**Evers** Op dit moment zijn er in Nederland wat de markt betreft grofweg twee grote projectontwikkelaars die de kar trekken, waarschijnlijk niet toevallig beide ondernemingen met mensen in de top die vroeger bij de overheid hebben gewerkt. Voor AM geldt dat de maatschappelijke uitdaging van duurzame gebiedsontwikkeling is vertaald in vier focuspunten, te weten energie, klimaat, natuur en cultuur. Wat vind jij van deze focus?

**Cramer** Klimaat en energie zijn natuurlijk heel belangrijke onderwerpen. Ook landschap heb ik zelf al verscheidene malen aangehaald. Cultuur vind ik ook heel belangrijk, de Belvédère-gedachte van behoud door ontwikkeling. Er zitten dus heel veel elementen in het verhaal van AM waar ik het hartgrondig mee eens ben. Wat ik in die vier pijlers echter een beetje mis is de sociale kant.

**Evers** *Cradle to cradle* zit ook niet heel expliciet in de vier pijlers. Er is op dit mo-

ment nogal wat discussie gaande over dat concept. Friso de Zeeuw noemde het een dwaalspoor. Zelf heb ik het idee dat het nou eindelijk eens een begrip is dat hanteerbaar is voor de bouwsector.

**Cramer** *Cradle to cradle* moet je zelf eigenlijk ook weer concretiseren want anders blijft het een abstract begrip. Eigenlijk verschilt het niet zoveel van de vroegere integraal ketenbeheerbenadering. Mijn opvatting is: het werkt heel mobiliserend. Het maakt mensen enthousiast. Laten we dan niet meteen cynisch gaan doen. Het kweekt een voedingsbodem voor denken waar de voorlopers eigenlijk al jaren mee bezig zijn. In de bouw ging het jarenlang alleen maar over de bouwregelgeving. Nu komen die werelden bij elkaar. De concepten zijn al bedacht, de oplossingen zijn er al en het past nu in een jasje dat mensen begrijpen. Daarmee zien mensen mogelijkheden om het op te pakken.

**Evers** Zaken als grondstoffenprijzen en dergelijke kunnen natuurlijk ook gemakkelijk worden meegenomen in de verdiscontering van kosten. Dat wordt anders als het gaat om de zaken waar jij het net over had, over die brede integrale aanpak. Daarbij is sprake van een groot tekort, dat niet op de woningen kan worden afgewenteld. Zeker niet met de huidige instorting van de vraag naar koopwoningen met maar liefst 25 procent. De kans dat beleidstekorten op de marges van woningen en gebouwen kunnen worden afgewenteld wordt steeds kleiner. Dus er gaan steeds meer ogen naar de minister kijken.

## Bundelen

**Cramer** Kwaliteit kost natuurlijk gewoon geld, dat is het punt. Zo moeten we de prikkel vergroten om bedrijventerreinen structureel duurzamer, in de steden zelf, aan te gaan pakken. Kijk naar de spoorzones in veel steden, wat je daar voor mooie dingen mee kunt doen. Om het financiële tekort op te lossen moet je ambities bij elkaar brengen. Bijvoorbeeld de Olympische Spelen: gebruik dat als vehikel voor ontwikkeling. Daarvoor moet je nú al dingen in gang gaan zetten.

Het vredig grazen van schaaapjes vormt binnenkort het decor voor een bijzondere gebiedsontwikkeling: de Bloemendalerpolder. De gemeenten Muiden en Weesp staan voor de opgave om op hun grondgebied 4.500 woningen te bouwen, in combinatie met een verbetering van natuur en landschap. Er komen woningen in de polder en op het terrein van de voormalige kruitfabriek KNSF. De opgave voor dit laatste gebied ligt in het combineren van uiteenlopende aspecten als waterkwaliteit, ecologie, hoofdinfrastructuur (de rijksweg A1), cultuurhistorie, recreatie en wonen. Al in een vroeg stadium brengt AM hier kennis en kunde van integrale gebiedsontwikkeling in.











Jacqueline Cramer

## 'We kunnen veel winst maken met de bundeling van infrastructuur, woningen en bedrijvenontwikkeling.'

Een karakteristieke silo in de Rotterdamse haven. Een aantal van deze gebouwen wordt herontwikkeld voor nieuwe stedelijke programma's, zoals wonen, werken en uitgaan. Daarmee kunnen zij de iconen en trekkers worden van de herontwikkeling van de omliggende gebieden: zij stralen daarop af. In Rotterdam gebeurt dit onder meer in het Lloyd-kwartier, waarin diverse oudere gebouwen – St. Jobsveem, Schiecentrale, Maaskantgebouw – een nieuw leven krijgen. Oud en nieuw gaan zo samen en versterken elkaar.

Krachten bundelen is ook belangrijk om geldverspilling te voorkomen. Hoeveel winst kunnen we niet maken door bundeling van infrastructuur, woningbouw en bedrijvenontwikkeling? Je kunt er dus ook aan verdienen. Maar ik realiseer me ook dat het extra geld kost. Het integraal aanpakken van het leefklimaat in de Randstad heeft dan meer mijn voorkeur dan het investeren in een tulp-eiland.

**Evers** Wat je ook ziet is dat als mensen dan enthousiast zijn voor een integrale aanpak, ze op allerlei manieren de stok tussen de benen gestoken krijgen. Het hele systeem van wetgeving, regelgeving en financiering is totaal niet ingericht op integrale aanpak. Heb jij een agenda om dáár wat aan te doen?

**Cramer** Het uitgangspunt moet zijn dat er overeenstemming is met mijn collega's over die integrale aanpak. Dat is vers één.

**Evers** In het geval van de Bloemendalerpolder weet ik dat de departementen elkaar tegenwerken.

**Cramer** Dat hebben we meteen weer kortgesloten. We hebben allemaal belang bij woningen, bij een goed ingepaste weg en dat afspraken na worden gekomen. Maar ja, zoek dan maar eens die integrale oplossing.

**Evers** Maar dan komen er plannen van bedrijven, voor de A6 A9-oplossing, en dan horen die vervolgens nooit meer wat van het ministerie, in dit geval Verkeer en Waterstaat. Ook voor de doortrekking van de A4 hebben bedrijven destijds plannen gemaakt. Met een prachtige inpassing in Schiedam, gebundeld met allerlei ontwikkelingen. Vervolgens zie je dat de bestuurlijke moed bij provincie en gemeente ontbreekt om dat daadwerkelijk op te pakken.

**Cramer** Dat is soms wel het geval. Op het niveau van ideeën komen we een heel eind samen. Maar dan moet je dus ook doorzetten en op dezelfde manier het pad insteken, óók vanuit de verschillende overheidslagen. We weten allemaal dat dat een reuzeklus is. De commissie Noordanus heeft net advies over dit onderwerp uitgebracht en constateert dat het niet aan het huidige instrumentarium ligt. De nieuwe wet op de ruimtelijke ordening en de grondexploitatiewet bieden voldoende mogelijkheden voor de nieuwe rollen van provincies en gemeenten. Maar daar moeten ze dan wel gebruik van maken! Twee suggesties van de commissie gaan we in ieder geval oppakken. We gaan per provincie afspraken maken over de wijze van behoeftearaming en de planning van bedrijventerreinen. En we gaan de SER-ladder opnemen in een algemene maatregel van bestuur, op basis van de nieuwe WRO.

## Lente-akkoord

**Evers** Wat in Nederland vaak onderschat wordt, is dat juist in de voorfase van een gebiedsontwikkeling niet alleen veel dwarsliggers opkomen, maar er komen ook veel mensen op met goede ideeën. Als je goed kunt luisteren, kun je met alternatieven komen waar bij de departementen nog helemaal niet over nagedacht is.

**Cramer** Ja, maar dat is natuurlijk ook een kunst. Het is vaak heel moeilijk om een voorstel van de mensen of bedrijven zelf mee te nemen in de planvorming, omdat het voorstel is opgehangen aan iets wat de bedenker zelf heel erg goed vindt. Dat gaat dus niet altijd om het *not invented here*-syndroom. In het begin de luiken open zetten is zeker cruciaal. Om tot een duurzame oplossing te komen moet je eerst weten wat er aan de hand is in een gebied. En wat de sociale, economische en ecologische problemen zijn. En waar je dan op uit komt, dat is een puzzel, waar niet één antwoord op is.

**Evers** Tot slot het Lente-akkoord. Wat verwacht je concreet van de markt voor de komende jaren?

**Cramer** In elk geval dat de grote groep aanhaakt op ontwikkelingen om in 2020 klimaatneutraal te bouwen. En dat er veel grote projecten worden opgezet om te laten zien dat er nu al heel veel kan. Dat het echt niet alleen om kleine projecten gaat. Dus het peloton laten versnellen en tegelijkertijd de koplopers laten werken aan verdere vernieuwing. Hiermee kun je het peloton snel een volgende versnelling laten maken.

**Evers** Zo'n proces werkt mijn inziens alleen als je er vanuit dit ministerie een behoorlijke regie op zet.

**Cramer** Daarom hanteren we voor het peloton ook één aanpak, en voor de grote icoonprojecten gaan we verdergaande ambities mogelijk maken. Als VROM hebben we daarbij een trekkersrol, bijvoorbeeld in het aanwijzen van de locaties. Daar zit zeker een heel stevige regierol in.



# Duurzaamheid te boek gesteld

Een paar meter boekenkast is er al snel mee te vullen: de literatuur over een duurzame inrichting van onze planeet. De breedte van het begrip duurzaamheid vertaalt zich in een grote veelsoortigheid aan thema's en invalshoeken. Inspiring Space grasduinde en stelde deze selectie samen.

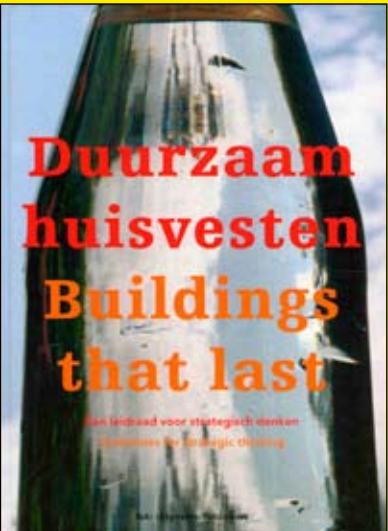
## Projekt Nederland

Schrijver Willem van Toorn heeft uitgesproken ideeën over de ruimtelijke ordening van Nederland en geeft daar ook uiting aan. In Projekt Nederland, uitgegeven door Uitgeverij Augustus in 2006, vraagt Van Toorn zich af wie er verantwoordelijk is voor de 'vernietiging van ons landschap'. Naar zijn idee is vooral de landelijke politiek aan zet om weer zelf een visie te ontwikkelen op de inrichting van Nederland, in plaats van deze kwestie over de schutting te kieperen naar lokale overheden en marktpartijen. Van Toorns pleidooi wordt afgesloten met een beeldessay van Theo Baart.



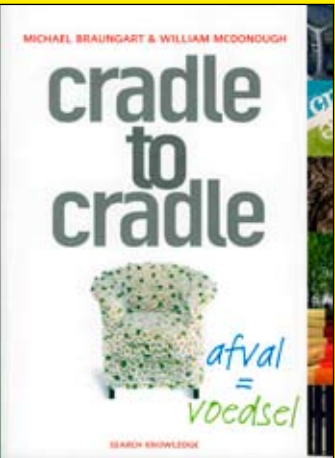
## Duurzaam huisvesten

De Engelse ondertitel van deze uitgave van NAI Uitgevers en de Rijksgebouwendienst uit 2002 – *Buildings that last* – geeft goed weer waar het in deze publicatie over gaat: hoe kunnen opdrachtgevers gebouwen laten maken die lang mee gaan. Duurzaamheid wordt daarbij veel breder opgevat dan een extra isolatielaag of een grasdak; het gaat hier vooral om nieuwe concepten van huisvesting. Concepten die niet los gezien kunnen worden van de vernieuwing van organisaties en werkprocessen. Milieu-minister Cramer komt in deze publicatie ook aan het woord – namens het inmiddels ter ziele gegane Nationaal Initiatief Duurzame Ontwikkeling – en houdt een pleidooi voor duurzaam gebouwde woonwijken, waar wonen, werken, recreatie en zorg veel meer dan in het verleden zijn geïntegreerd.



## Stop de broeikas

Door de sterk opgelopen brandstofprijzen is het mobiliteitsgedrag van de gemiddelde Nederlander significant veranderd. De negatieve prijsprikkel heeft zijn uitwerking niet gemist. Dat er ook volop positieve prikkels bestaan en daarmee mogelijkheden voor de individuele wereldburger om de opwarming van de aarde tegen te gaan, maakt Jeroen Trommelen duidelijk in deze pocket van de Volkskrant en Meulenhoff (2007). Nederlandse huishoudens kunnen zonder veel opoffering of moeite hun eigen uitstoot van broeikasgas met een derde terugbrengen, zo laat Trommelen zien. Hij doet dat aan de hand van maar liefst 201 concrete suggesties, van niet vliegen tot en met het betalen met groene *credit cards*.



## Cradle to cradle

Afval is voedsel, dat is de centrale stelling van CtC-uitvinders Michel Braungart (chemicus) en William McDonough (architect). In hun visie moeten we 'intelligente producten' gaan maken, die vervaardigd zijn van materialen die steeds kunnen worden teruggegeven aan technische of biologische kringlopen. Door sommige critici wordt CtC inmiddels afgedaan als geheel onbruikbaar voor de vastgoedsector, maar het kan toch geen kwaad kennis te nemen van het achterliggende gedachtegoed in deze Nederlandstalige uitgave van Search Knowledge/Scriptum (2007). De auteurs laten het niet bij een betoog alleen; zij werken al de nodige jaren voor gerenommeerde bedrijven als Nike en Ford. Niet alleen om nieuwe producten te ontwikkelen, maar ook voor de huisvesting van deze bedrijven.

## Bouwen met water

Dit boek werd geschreven in 2003, een tijd waarin het wassende water nog lang niet het hete item was dat het anno 2008 wel is. De droge en hete zomer van dat jaar zorgde wel voor een eerste besef dat het water niet alleen kan stijgen, maar dat er ook een tekort kan ontstaan. De zomers worden droger, in de winters kan het juist vaker en harder gaan regenen: een situatie die niet zonder gevolgen is voor de inrichting van de Nederlandse gebouwde omgeving. Bouwen met water (uitgegeven door V+K Publishing) laat een breed scala aan mogelijke oplossingsrichtingen zien, op uiteenlopende schaalniveaus. Van het wonen op het water tot en met andere verstedelijkingsprincipes en de noodzaak van een beter 'waterbestuur'.





## Duurzaamheid: van onderstroom naar draaggolf

Jan Rotmans, hoogleraar duurzame transitie aan de Erasmus Universiteit Rotterdam, is al de nodige jaren actief op het terrein van duurzame ruimtelijke inrichting. Bijzonder is dat hij niet alleen veel hierover publiceert, zoals in deze uitgave van het Dutch Research Institute for Transitions uit 2007, waarvan Rotmans directeur is. Hij voegt de daad ook bij het woord en publiceerde met een aantal anderen onlangs de 'Urgenda', waarin heel concrete maatregelen worden aangegeven waarmee Nederland in een paar jaar tijd fors duurzamer kan worden. Bij projecten als Stadhavens in Rotterdam treedt Rotmans bovendien op als adviseur, om de bekende kloof tussen droom en daad te dichtten. Met recht een 'koploper', deze van origine wiskundige.

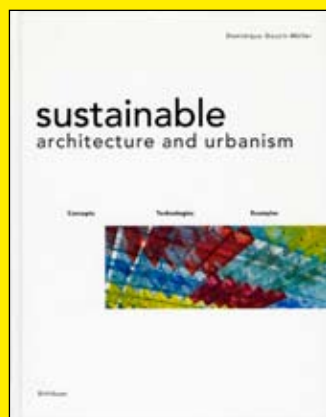
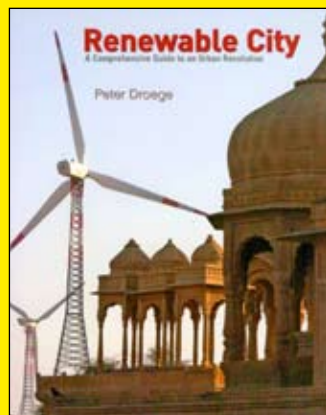
## Sustainable architecture and urbanism

Deze al wat oudere (2002) inventarisatie laat zien hoe er aan het begin van de eenentwintigste eeuw invulling werd gegeven aan duurzaamheid in een groot aantal Europese steden. Op het gebied van duurzame stedenbouw worden zes voorbeeldprojecten beschreven, waaronder het GWL-terrein in Amsterdam (Westerpark). Een schaalniveau lager, dat van het individuele gebouw, komen nog eens 23 voorbeelden aan bod. De variatie in projecten is plezierig groot: van losse woonhuizen tot en met een 'groene' parkeergarage in het Duitse Heilbronn. Al met al een verzorgde uitgave van uitgeverij Birkhäuser.



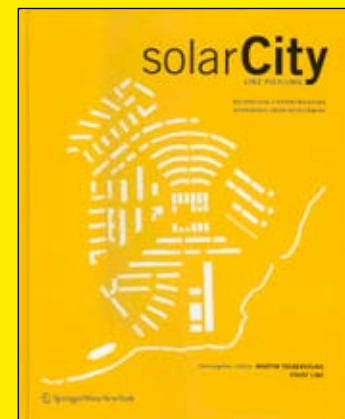
## Renewable City

Peter Droege is een vooraanstaande wetenschapper van de Universiteit van Sydney die de mogelijkheden van *renewable energy* combineert met een andere inrichting van onze steden. Aan de hand van de *Renewable City Toolbox* – waarvan het overzicht twee pagina's vult – laat Droege zien dat er allerlei manieren zijn om 'schone' energie in de stad op te wekken en op te slaan. Van zonne-energie tot en met getijden-energie: het komt allemaal aan bod in deze uitgave van uitgeverij Wiley (2006). Vervolgens laat Droege zien wat dit voor gevolgen heeft voor het ontwerp van gebouwen en de stedenbouwkundige inrichting van steden. In de praktijk past Droege zijn kennis toe via zijn architectenbureau Epolis en maakte onder meer stedenbouwkundige plannen voor twee *new towns* in China.



## Woonwerk!

In het kader van het Habiforum-project 'Mengen in de Stad' hebben ruim dertig partijen uit de ontwikkelings- en ontwerp-praktijk, beleid en wetenschap hun ervaringen gebundeld op het gebied van functiemenging. In deze uitgave van SDU Uitgevers (2007) wordt hiervan verslag gedaan. Rijpe en groene ideeën staan door elkaar heen; van het woonwerklandschap in de eenentwintigste eeuw van ANA architecten tot en met de 'diepe gebouwen' van NEXT architects, waarin allerlei stedelijke functies kunnen worden geaccommodeerd. Tussen de acht – veelal nog 'papieren' – praktijkvoorbeelden worden thema's aangesneden als nieuwe samenwerkingsvormen, marktstrategieën en het milieuaspect.



## Transformatie van kantoor-gebouwen en Nieuwe ideeën voor oude gebouwen

Van hetzelfde laken een pak, deze twee uitgaven van respectievelijk Uitgeverij 010 en NAI Uitgevers. In beide gaat het om de mogelijkheden die bestaande gebouwen bieden voor nieuwe functies. De aanvliegroute is wel anders. Bij de transformatie van kantoorgebouwen worden de gebouwen als startpunt genomen en dit gebeurt diepgravend door de initiatiefnemers: de afdeling Real Estate & Housing van de Faculteit Bouwkunde van de TU Delft. Bij de tweede publicatie, een productie van bureau de Stad, is dat vertrekpunt meer de opkomst van de creatieve economie. Juist creatieve types zijn geporteerd van het herontwikkelen van verouderde gebouwen en gebieden, zo blijkt uit buitenlandse voorbeelden als de wijk Prenzlauer Berg in Berlijn.

## Solar City

Uit Oostenrijk komt niet alleen steeds betere wijn – waar de opwarming van de aarde al niet goed voor is – maar ook interessante zonnestedenbouw. Het nieuwe woongebied Linz-Pichling, dat onderdak biedt aan tienduizend inwoners, is geheel op ecologische leest geschoeid. Niet alleen een laag energieverbruik was belangrijk, maar ook bijvoorbeeld een directe tramsluiting naar het centrum van Linz. Door de inzet van toparchitecten als Renzo Piano en Norman Foster is het aanzien van de wijk ook nog eens van topniveau. In deze fraaie uitgave van Springer Verlag wordt de totstandkoming van het gebied nauwgezet gedocumenteerd.







Het DNA van de plek<sup>1</sup>

# Genieten van de elementen

**Perkpolder geeft nieuwe dimensie  
aan wonen, recreëren en natuur in Zeeuws-Vlaanderen**

Tekst Bart Hogenbosch Beeld Mark van den Brink en AM



*Lest vonne kik een ouwe kaart, mee daarop de  
Waterstraat, een pjerd, een kar, een boerestee.  
Oge bomen nog opzaai, der liepen muttes in  
de waai, en op 't ende een café.*

Deze korte passage uit het liedje 'Omtrent Klooster' geeft de landelijke sfeer van het Zeeuws-Vlaamse Perkpolder uitstekend weer: een weids polderlandschap omringd door dijken, waar de elementen in een betoverende leegte vrij spel hebben. Een leegte die zo kenmerkend is voor het Zeeuwse landschap en die als een belangrijke kwaliteit geldt voor de toekomstige ontwikkelingen in het gebied. Rust, ruimte, water, natuur, wonen, recreëren, vrijheid en luxe vormen de ingrediënten van het nieuwe Perkpolder. Vertaald in het programma betekent dat 450 permanente en deeltijdwoningen, een jachthaven, een

natuurgolfbaan, een vijfsterren *wellness-hotel* en 75 hectare natuurontwikkeling.

#### Minder druk op markt

AM en Rabo Vastgoed hebben aansluitend op de programmatische en beleidsmatige uitgangspunten van de gemeente Hulst en de provincie Zeeland een analyse van de marktsituatie in Zeeland gemaakt. In het algemeen geldt dat Zeeuws-Vlaanderen minder dan gemiddeld heeft geprofiteerd van economische ontwikkelingen in de afgelopen jaren. Hierdoor zijn de woningprijzen, de inkomens en de werkgelegenheid in de regio achtergebleven bij de rest van Nederland. Diverse Zeeuws-Vlaamse gemeenten, de provincie en ook het bedrijfsleven hebben de handen ineen geslagen en uitgesproken te willen investeren in nieuwe initiatieven op het gebied van recreatie en wonen. Dat sluit aan op een van de beleidsdoelstellingen

van de provincie Zeeland, om het eenzijdige imago van Zeeland als provincie waar de toerist zon, zee en strand vindt, te verbreden en verdiepen. Aspecten als rust, ruimte en behoud van culturele identiteit krijgen meer aandacht. Perkpolder is een mooi voorbeeld van dit nieuwe denken in Zeeland.

#### Inspiratiebronnen

De lat wordt door de samenwerkende publieke en private partijen hoog gelegd. Het karakteristieke landschap, de unieke ligging aan de Westerschelde en de cultuurhistorie zijn belangrijke inspiratiebronnen geweest. Om van Perkpolder een aantrekkelijk woon-, verblijf- en recreatielandschap te maken, wordt het bestaande, relatief eenvormige gebied omgevormd tot een meer afwisselend landschap. Dijkpatronen, bodemhoogte, zoetwatervoorziening, dynamiek van het getij, bestaande eigen-

domsgrenzen en bestaande bebouwing zijn richtinggevend voor de nieuwe inrichting van het landschap.

#### Hart van Perkpolder

Het voormalige veerplein van de opgeheven pontverbinding Kruiningen-Perkpolder speelt een cruciale rol in de gebiedsontwikkeling. Het plein vormt het hoogste punt in het landschap en ondergaat een metamorfose. Vanuit het Hart van Perkpolder, zoals het gebied in het plan is genoemd, begint straks de ontdekkingsocht naar het omliggende natuurlandschap. Het Hart van Perkpolder wordt een eiland dat als een bastion in het getijdenlandschap ligt. Het hart wordt omringd door natuur en biedt een panoramisch zicht op de Westerschelde. Aan de zuidoostzijde komt een dynamisch getijdenlandschap met schorren en slikken, die een grote natuurwaarde hebben. Aan de westzijde komt een open landschap met karakteristieke krekens en een natuurgolfbaan. Het eiland bestaat uit een hoog binnendijs gedeelte en een circa vier meter lager gelegen gedeelte bij de haven. Op het hoger gelegen deel verschijnt een exclusief woonmilieu in een groene setting. De bewoners hebben vanaf die plek een fantastisch zicht op de omliggende, nieuwe



**Harry van Waveren,**  
gedeputeerde provincie Zeeland

## **'Perkpolder appelleert aan stoerheid Zeeuws landschap'**

'Wie wil er nu niet wonen op een plek die letterlijk uitsteekt boven enerzijds de imponerende Westerschelde en anderzijds het stoere, open Zeeuwse landschap. Perkpolder is een van de weinige locaties aan de Zeeuwse kust, die deze unieke kwaliteiten bezit. Het plan appelleert heel sterk aan de stoerheid van het Zeeuwse

landschap en dat spreekt mij enorm aan. De nieuwe dynamiek die op het voormalige veerplein gaat ontstaan, past uitstekend in het beleid van de provincie om een kwalitatieve impuls te geven aan locaties die daarom vragen. We hebben voor de komende jaren in Zeeland te maken met een toename van twintig

procent van het aantal ouderen. Het is dan ook van groot belang om samen met het bedrijfsleven te investeren in sociaal-economische initiatieven die jongere generaties uitzicht bieden op een rooskleurige toekomst in Zeeland. De wijze waarop AM en Rabo Vastgoed participeren in het plan Perkpolder verdient veel waardering. De afgelopen drie jaar hebben de beide ontwikkelaars veel werk verricht om een kwalitatief sterk plan te krijgen. Een risicovolle investering, want zekerheid over het doorgaan van het plan was er in die periode niet. Waarschijnlijk nog dit jaar tekenen we de publiekprivate samenwerkingsovereen-

komst en daarmee is de daadwerkelijke realisatie van Perkpolder een forse stap dichterbij gekomen. Een belangrijke succesfactor in het proces was dat we er in de samenwerking in zijn geslaagd alle publieke belangen te implementeren in het plan. De innovatieve waterkering met Comcoast, de natuurontwikkeling en de sociaal-economische impuls met hoogwaardige woon- en recreatiefuncties zijn integraal in het plan opgenomen. Daardoor stonden de neuzen al vrij snel in dezelfde richting en dat gevoel hebben we tot op de dag van vandaag weten vast te houden. Het is nu zaak ons geloof in het welslagen van Perkpolder binnen en



Het plan voor Perkpolder in één kaartbeeld gevangen. Waar ooit het veer naar de overkant voer (Kruiningen), ontstaat straks een nieuw landschap met uiteenlopende functies. Groen, rood en blauw in een aantrekkelijke mix, die niet alleen Perkpolder maar de gehele regio op de kaart zet.

natuur. De jachthaven (350 ligplaatsen) in het Hart van Perkpolder is een luwe plek, ingesloten door hoge primaire dijken en met een grote verblijfskwaliteit. In het overgangsgebied tussen woonmilieu en jachthaven verschijnen het luxe hotel met wellnessfuncties en een toprestaurant. Hier ligt tevens het vertrekpunt voor de 18-holes golfbaan. Deze natuurgolfbaan wordt ingebed in de verschillende landschapstypen en biedt daardoor de mogelijkheid het totale gebied te beleven.

**Grotere biodiversiteit**

Het landschap is de drager voor de gehele gebiedsontwikkeling. In Perkpolder wordt circa 75 hectare nieuwe buitendijkse natuur gerealiseerd. Hier krijgt de getijdenwerking van de Westerschelde vrij spel en zal een dynamisch landschap ontstaan van kreken, schorren en slikken. Dit bijzondere natuurgebied krijgt een grote betekenis als voortplantingsgebied voor vissen uit de Westerschelde. De kreken en slikken zullen rijk zijn aan bodemdieren, waarvan vele

vogelsoorten zullen profiteren. Cruciaal in het verdere ontwikkelingsproces is de uitvoering van de natuurcompensatie in het kader van de tweede verruiming van de Westerschelde. Het is van belang dat

eerst de primaire waterkeringen worden verlegd. Bij deze verlegging wordt ook het Hart van Perkpolder binnendijks gemaakt. In de huidige planning gaan de partijen er vanuit dat in de tweede helft van 2011 kan

worden gestart met de realisatie van de woningen, het hotel, de jachthaven en de golfbaan. Omstreeks 2018 moet het totale project zijn afgerond.



buiten Zeeland met verve uit te dragen. De gebiedspromotie is van eminent belang en vooral een private aangelegenheid, maar ook de provincie en de gemeente Hulst zullen zich hierin niet onbetuigd laten. De rol van regisseur en aanjager die we vanaf het begin van de planontwikkeling op ons hebben genomen, willen we ook in de komende jaren blijven voeren. In de gedeelde overtuiging dat we voor Zeeland een werkelijk uniek plan gaan realiseren.'

**Het perspectief**

Het gebied rond de voormalige veerhaven van Perkpolder ondergaat de komende jaren een metamorfose. Daarbij gaat het om grootschalige ontwikkeling van nieuwe natuur, gecombineerd met versterking van de woon- en recreatiefunctie. De gemeente Hulst, de provincie Zeeland, Rijkswaterstaat en het waterschap Zeeuws-Vlaanderen hebben in 2005 het initiatief genomen voor marktconsultatie en het opstellen van een masterplan voor Perkpolder. In datzelfde jaar zijn AM en Rabo Vastgoed geselecteerd en is een haalbaarheidsstudie gestart. De betrokken overheden hebben eind 2007 een bestuursovereenkomst ondertekend en afspraken gemaakt voor de verdere planuitwerking, de toekomstige samenwerkingsvorm, de realisatie, het beheer, de exploitatie en de risico- en verantwoordelijkheidsverdeling. Deze bestuursovereenkomst is tevens de basis voor een overeenkomst met de projectontwikkelaars. In 2008 tekenen AM en Rabo Vastgoed de samenwerkingsovereenkomst met de gemeente Hulst en de provincie Zeeland. Het ontwerp is in handen van AM Concepts, Rijnboutt van der Vossen Rijnboutt en Buro Lubbers.

**Facts & figures**

Perkpolder is een integrale gebiedsontwikkeling, met de volgende ingrediënten:

- 250 permanente woningen
- 200 deeltijdwoningen
- Jachthaven
- Natuurgolfbaan (18 holes)
- 75 hectare buitendijkse natuur
- Herprofilering N689



# 'Goedkoper, gezonder,

Zorgvuldig omgaan met de beschikbare energievoorraden van de aarde en waar mogelijk benutten van oneindige energiebronnen, zoals wind, zon en aardwarmte. Op papier een welluidende en geduldige doelstelling, maar hoe geef je daar als gebiedsontwikkelaar concreet handen en voeten aan? Energie vormt één van de vier pijlers van de strategie voor duurzaamheid van AM onder de noemer 'Natuurlijk Duurzaam'. Zo maakten wij in maart bekend voortaan alle projecten, waar mogelijk, te voorzien van duurzame energieconcepten. Inspiring Space vroeg Peter Krop, sinds januari lid van de hoofddirectie van AM, om een nadere toelichting. 'Energie wordt steeds meer een *issue*. Voor de overheid, voor de consument en voor ons. Zo zullen nieuwbouwwoningen de komende jaren een extra concurrentievoordeel krijgen ten opzichte van de bestaande bouw, want de energiekosten van oudere woningen gaan de hypotheeklasten overstijgen.'

NATUURLIJK  
DUURZAAM



## Peter Krop over de voordelen voor gebruikers van nieuwe energieconcepten

# comfortabeler en milieuvriendelijker'

Tekst **Kees de Graaf** Beeld **Corbino** [portret], **Corbis**

**Laten we eerst even teruggaan in de tijd. Wanneer is energie binnen AM als onderwerp op de agenda beland: voor of na de ongemakkelijke waarheid van Al Gore?**

'In maart hebben wij onze agenda voor duurzame gebiedsontwikkeling ontvouwen en daaraan meetbare prestaties gekoppeld, onder meer op het vlak van energie. Daaraan vooraf gingen echter al de nodige jaren van research, voorbereiding en het inrichten van onze organisatie op het duurzaamheidvraagstuk. AM Energy, het *expert centre* voor het benutten van duurzame energieconcepten in projecten, is drie jaar geleden opgericht. Louis Hiddes en Paul Dielissen werken daar met een aantal collega's heel hard aan. We hebben de afgelopen jaren de nodige duurzame projecten gerealiseerd en nog veel meer op stapel staan. Voor ons was het besluit om ál onze projecten energetisch duurzaam te ontwikkelen dus een mijlpaal in een al langer lopend traject. We zijn de pioniersfase voorbij en gaan de opgedane en geteste kennis nu gewoon als nieuwe standaard toepassen.'

**Hoe zou je de *drive* achter deze brede implementatie willen karakteriseren? Is die van hogerhand gegeven – door VROM bijvoorbeeld – of vonden jullie zelf ook dat het tijd werd voor concrete actie?**

'De waarom-kwestie valt in onze optiek uiteen in meerdere dimensies. In de eerste plaats is daar onze eigen verantwoordelijkheid voor de gebouwde omgeving. Daarbij willen we onze klanten laten profiteren

van nieuwe concepten die wij als grote opdrachtgever bij onze projecten kunnen introduceren. Dat valt allemaal onder de noemer maatschappelijke verantwoordelijkheid. Daarnaast is er de inspirerende en innoverende cultuur binnen onze organisatie. Het past in onze filosofie om ook op dit terrein vooruit te denken en voorop te lopen.'

**Dat is allemaal mooi vanuit de aanbodkant gedacht, maar hoe zit het met de wensen van de klant?**

'Wij merken heel sterk dat energie ook vanuit de consument door de sterk gestegen energiekosten een *issue* geworden is. Aan ons de taak om ook daarin voorop te lopen. Daarnaast – *last but not least* – moeten we niet vergeten dat het niet allemaal vrijheid, blijheid is: vanuit de overheid worden er ook gewoon zaken dwingend opgelegd en daar geven we invulling aan. Duurzaamheid is geen luxekeuze meer: het is pure noodzaak. Al die zaken bij elkaar genomen: dat was voor ons de aanleiding om onze strategie te bundelen en onder de noemer 'Natuurlijk Duurzaam' expliciet naar buiten te brengen.'

**Jullie gaan alle nieuwe projecten voorzien van duurzame energieconcepten. Wat merken jullie klanten daarvan?**

'De acceptatie van nieuwe concepten en technieken begint met wat diegenen die er gebruik van maken ervan vinden. Wij kunnen als professionals van alles verzinnen en de overheid kan van alles opleggen,

maar als de gebruiker het voordeel er niet van ziet, wordt het een moeilijk verhaal. De consument en vastgoedgebruiker moet het zelf ook willen. En hij volgt daarin zijn eigen lijn. Neem de huidige ontwikkeling van de benzineprijzen: die moeten wel heel hoog worden willen mensen hun auto laten staan. Je moet dus geen zaken voorstellen waarvan de consument niet zijn eigen voordeel kan inschatten. Mede daarom maken wij alleen gebruik van energieconcepten die zich bewezen hebben en waarvan de besparingen duidelijk kunnen worden aangetoond.'

**Waar moeten we bij die concepten aan denken?**

'Warmte-koude opslag is bij onze projecten waar mogelijk standaard. Die techniek is breed getest en leidt aantoonbaar tot een aanzienlijke besparing op de energierekening. Onze nieuw te bouwen woningen scoren hoger dan het hoogste energielabel van het ministerie van VROM. Het verschil tussen de nieuwbouw en bestaande, oudere woningen zal daarbij alleen maar groter worden. Uit onderzoek blijkt dat een jaren dertigwoning nu al ten opzichte van een nieuwbouwwoning met WKO drie keer hogere energiekosten heeft. De afgelopen vijftien jaar is de prijs voor gas circa 260 procent gestegen: in een ouder huis merk je dat absoluut in je portemonnee. Zet daar de zeer gematigde kostenontwikkeling van warmte-koude opslag tegen af en dan zie je daar een heel ander beeld.'





**Is die lagere energierekening het enige tastbare gevolg van de toepassing van duurzame energieconcepten?**

‘Nee, naast een aanzienlijke besparing op de energierekening levert het ook een gezonder leefklimaat en meer comfort op. Door de toepassing van warmtekoude opslag en dus het ontbreken van radiatoren worden er minder stofdeeltjes door de lucht verplaatst, is de luchtvochtigheid beter en is er minder kans op huisstofmijt. Bovendien is het comfort van de woningen hoger. Doordat geen radiatoren worden gebruikt – toch vaak een sta-in-de-weg en visueel niet aantrekkelijk – en in plaats daarvan vloerverwarming

wordt toegepast, zijn bewoners vrijer in de inrichting van hun woning. Het netto woonoppervlak neemt toe, de warmteverdeling is aangenamer en – niet onbelangrijk in de steeds warmere zomers – de woning kan gekoeld worden. Wij geloven bovendien dat door de combinatie van deze factoren de woningen een groeiend concurrentievoordeel hebben ten opzichte van bestaande bouw en de woningen waardevast zijn. Daarnaast: de argumenten die ik voor woningen noem, gelden evenzeer voor de toepassing van duurzame energieconcepten in commercieel vastgoed.’

**Gezien het feit dat in sommige nieuwbouwwoningen de laatste jaren de temperaturen binnen soms tot 35 graden stegen, lijkt koeling me een welkome luxe.**

‘Ik zou het nog stilliger willen neerzetten: een gebouw zonder koeling is gewoon niet meer te verhuren! En een woning zonder koeling is niet meer te verkopen. Teveel warmte kan echt bedreigend zijn voor het woongeluk. In die zin is een duurzaam energieconcept veel meer dan alleen een financieel vraagstuk. We verbeteren het wooncomfort op langere termijn en we zijn ervan overtuigd dat ook de bewoners daarvan het belang zullen inzien.’



## Meer dan 50 projecten met duurzame energieconcepten in voorbereiding

AM heeft de afgelopen jaren met succes duurzame energieconcepten geïntegreerd in een aantal projecten, zoals het appartementencomplex Panorama De Hameij in Weert, de woonwijken Het Meesterwerk in Amersfoort, Stad van de Zon in Heerhugowaard en Broekpolder in Heemskerk/Beverwijk en de kantorencomplexen Forum en Crystal Tower in Amsterdam en CBS in Heerlen. Wij bereiden momenteel meer dan vijftig projecten voor waarin duurzame energieconcepten worden toegepast. Deze projecten omvatten ruim 10.000 woningen en 250.000 m<sup>2</sup> commercieel vastgoed.

Enkele voorbeelden hiervan zijn:

- Gershwin, Zuidas, Amsterdam;
- Inverdan, Zaandam;
- It Súd, Hurdegaryp;
- Garden of Delights, Rijswijk;
- De Hof van Noordeinder, Berkel en Rodenrijs;
- Zuidplaspolder, Zuid-Holland;
- Alblasserwerf, Alblaserdam;
- Vathorst, Amersfoort;
- Hoog Dalem, Gorinchem;
- Drie Hoefijzers, Breda;
- Bergse Haven, Bergen op Zoom.

Peter Krop

*‘We verbeteren het wooncomfort op langere termijn en zijn ervan overtuigd dat ook de bewoners daarvan het belang zullen inzien.’*

**Hoe kijkt u aan tegen nieuwe concepten die zich nog in de ontwikkelingsfase bevinden. Recent stond bijvoorbeeld in de krant dat er miniwindturbines aankomen die je op of bij je huis kunt plaatsen. Iets voor jullie plan Kaap de Goede Hoek in Hoek van Holland, waar het behoorlijk waait?**

‘We volgen die ontwikkelingen van nabij en zullen er zeker ons voordeel mee doen. Zonne-energie willen we bijvoorbeeld graag meer toepassen – zoals we in het project Stad van de Zon in Heerhugowaard al op grote schaal hebben gedaan – maar daarvoor zijn we wel afhankelijk van zaken als zonneoriëntatie en verkavelingsrichting. Vergeet ook niet dat deze technieken een veel grotere impact hebben op de architectuur van de woning. Daar moet je dus in een vroeg stadium over nadenken. In het verleden waren we op dat punt afhankelijk van wat de gemeente ons in het stedenbouwkundig plan voorschotelde. Als gebiedsontwikkelaar zijn we veel eerder betrokken bij de conceptontwikkeling van de leefomgeving en kunnen we deze integreren met onze energievisie. Op gebiedsniveau is de echte duurzaamheidswinst te halen. Los daarvan willen we de consument niet opzadelen met experimenten die hun waarde in het dagelijks gebruik nog onvoldoende hebben bewezen. AM kiest nadrukkelijk voor *proven technology*, waar warmte-koude opslag er één van is. Anders is de consument namelijk snel klaar met duurzaamheid.’

**In hoeverre vergt de toepassing van duurzame energieconcepten een extra communicatie-inspanning richting jullie aspirant-kopers?**

‘Zeker de eerste tijd zullen we kopers moeten overtuigen. In de communicatie bij concrete projecten zal daar veel energie in gestopt worden. Je moet duurzaamheid “verkopen”; daar hebben we als branche nog veel te weinig aan gedaan. Los van het verleiden van de consument is een goede informatievoorziening van groot belang. Binnen warmte-koude opslag heb je bijvoorbeeld al tien varianten. Je moet uitleggen welke variant er is gekozen en nog belangrijker: hoe de voordelen daarvan terugvloeien naar de consument. Zo gunnen wij de besparing ten opzichte van fossiele energie zo veel mogelijk aan de consument.’

**De waardeontwikkeling van een woning is wellicht ook een aangrijpingspunt in deze verleidingsstrategie.**

‘Dat denken wij in ieder geval wel. Onze veronderstelling is dat de waardeontwikkeling van een duurzame woning substantieel hoger zal zijn dan die van een niet-duurzame woning. Dat principe moeten we zelf begrijpen en we moeten dat de consument uitleggen. In die zin gaat duurzame energie veel verder dan een technische installatie. Het beïnvloedt de waarde van vastgoed op de langere termijn. Op zo’n moment kun je de consument ook duidelijk maken dat de meerkosten van warmte-koude opslag – nu zo’n 5.000 tot 7.000 euro per woning – zich terugverdienen in de nabije

toekomst. Daarmee wordt warmte-koude opslag straks net zo vanzelfsprekend als dubbel glas. Sterker nog: binnen tien jaar zal iedere woningkoper dit eisen van een aanbieder van nieuwe woningen. En als de consument het wil, zal dat een belangrijke *push* vormen voor nieuwe technologische ontwikkelingen.’

**AM investeert dus zelf voor een belangrijk deel in deze concepten, maar hebben jullie nog andere partijen nodig voor een succesvolle implementatie?**

‘Het belangrijkste is dat overheden – vooral gemeenten, maar ook provincies en Rijk – duurzame energie niet alleen als kans zien, maar hier ook op inspelen met beleid en regelgeving. Wanneer wij onze projecten voorzien van duurzame energieconcepten, slaagt een gemeente er op haar beurt ook beter in om haar duurzaamheidsdoelstellingen te halen. AM heeft intensieve contacten met gemeenten die een voortrekkersrol vervullen op duurzaamheidsgebied. Voor deze gemeenten – en dit aantal zal de komende jaren ongetwijfeld snel stijgen – ben je geen serieuze partner wanneer je als onderneming geen sterke eigen energievisie hebt. In die zin is “Natuurlijk Duurzaam” voor iedereen interessant: voor de consument, voor de gemeente en voor AM.’



NATUURLIJK  
DUURZAAM



I ♥ NY

**New York City wordt *green***

**De duurzame verbouwing  
van een metropool**



A vibrant, high-angle photograph of a crowded city street, likely in New York City. In the foreground, a man with glasses and a light-colored polo shirt stands prominently, looking towards the camera. To his left, a woman with curly hair is partially visible. In the lower right, a young woman in a purple shirt is bent over, possibly looking at something on the ground. The background is filled with a diverse crowd of people, some wearing safety vests and hard hats, suggesting a construction or public event area. Signs for 'EXIT', 'LIBERTY STREET', 'CHINESE FAST FOOD', and 'LIBERTY HEALTH CENTER' are visible. Tall city buildings are in the distance under a clear blue sky.

**In New York is alles mega.  
maar ook de manier  
wordt gewerkt.  
slaapt is de  
een ongekennde**



A photograph of a busy city street, likely in New York City. In the foreground, a crowd of people is walking, including a man in a blue and white shirt, a woman in a striped shirt, and a child in a pink shirt. A blue bus is visible in the middle ground. In the background, several tall skyscrapers and construction cranes are visible under a clear blue sky. The text "Niet alleen de problemen, waarop aan oplossingen In de stad die nooit duurzaamheidopgave van omvang." is overlaid in white.

Niet alleen de problemen,  
waarop aan oplossingen  
In de stad die nooit  
duurzaamheidopgave van  
omvang.



# New York City vreet energie

## PlaNYC 2030 moet CO<sub>2</sub>-uitstoot van metropool fors reduceren

In deze stad wordt evenveel CO<sub>2</sub> uitgestoten als in pakweg heel Zwitserland. New York vreet energie; in de hete zomer om de stad te koelen en in de koude winter om de stad te verwarmen. Tegelijkertijd is de ambitie om New York groener en leefbaarder te maken bijzonder groot. Betrokken burgers en particulier initiatief dat op de bres staat voor een groene stad kent men hier langer. Recent heeft ook het stadsbestuur haar ambities voor New York 2030 op tafel gelegd. En het blijft niet bij papier alleen. Als Amerikanen eenmaal het idee hebben dat ze een echt probleem hebben, dan gaan ze er offensief tegenaan. Jaap Modder, in het dagelijks leven bestuursvoorzitter van de Stadsregio Arnhem-Nijmegen, nam poolshoogte aan de overzijde van de oceaan en stak voor *Inspiring Space* de duurzaamheidthermometer in de metropool.

*High time, summer in the city.* De lucht trilt, het asfalt smelt. Het is snoeiheet in New York. Op de perrons van de subway waait een flink windje, droog en muffig, maar verkoeling brengt het niet. Het is hier zeker 40 graden Celsius. Als het zweet overall is uitgebroken en de deuren van de subway-trein eindelijk openspringen, loop je binnen regelrecht een koudefront in. Dat is heel even prettig, maar snel daarna verlang je weer naar warmte. New York City is een *urban heat island*. Het is er gemiddeld een aantal graden warmer dan in de *suburbs*. De gebouwde omgeving en de infrastructuur houden de zomerhitte vast. De reactie daarop is extreem en echt Amerikaans: airco-koeling. De stad is 's zomers een permanent trillende energieslurpende machine, waarbij honderdduizenden binnenruimten veranderen in reusachtige koelkasten. In de winter gebeurt precies het omgekeerde. Het kan hier snijdend koud zijn, met in *no time* een halve meter sneeuw in de straat. Dan wordt er massaal en centraal gestookt, zonder veel mogelijkheden tot individuele aanpassing. Het gevolg is dat de stad nu al 13 miljard dollar per jaar (!) uitgeeft aan energie. In tien jaar tijd groeide het energieverbruik met een kwart en al die energie is verantwoordelijk voor 80 procent van de CO<sub>2</sub>-emissies die New York de lucht in blaast. Dat is net zoveel als heel Zwitserland. Hoog tijd voor actie en die is er op een breed front. Net als in de duurzaamheidsstrategie van AM wordt er een meersporenbeleid gevolgd. Een beleid, bovendien, dat niet alleen *top-down* door het stadsbestuur wordt geëntameerd, maar juist ook door particulier initiatief van onderop wordt ingevuld. Van actrice Bette Midler die met haar New York Restoration Project tuinen aanlegt op braakliggende *plots* tot en met burgemeester Bloomberg's duurzaamheidsplan voor de stad: er gebeurt hier veel. In dit artikel passeren verschillende initiatieven de revue, te beginnen met het stadsbrede actieplan PlaNYC 2030.

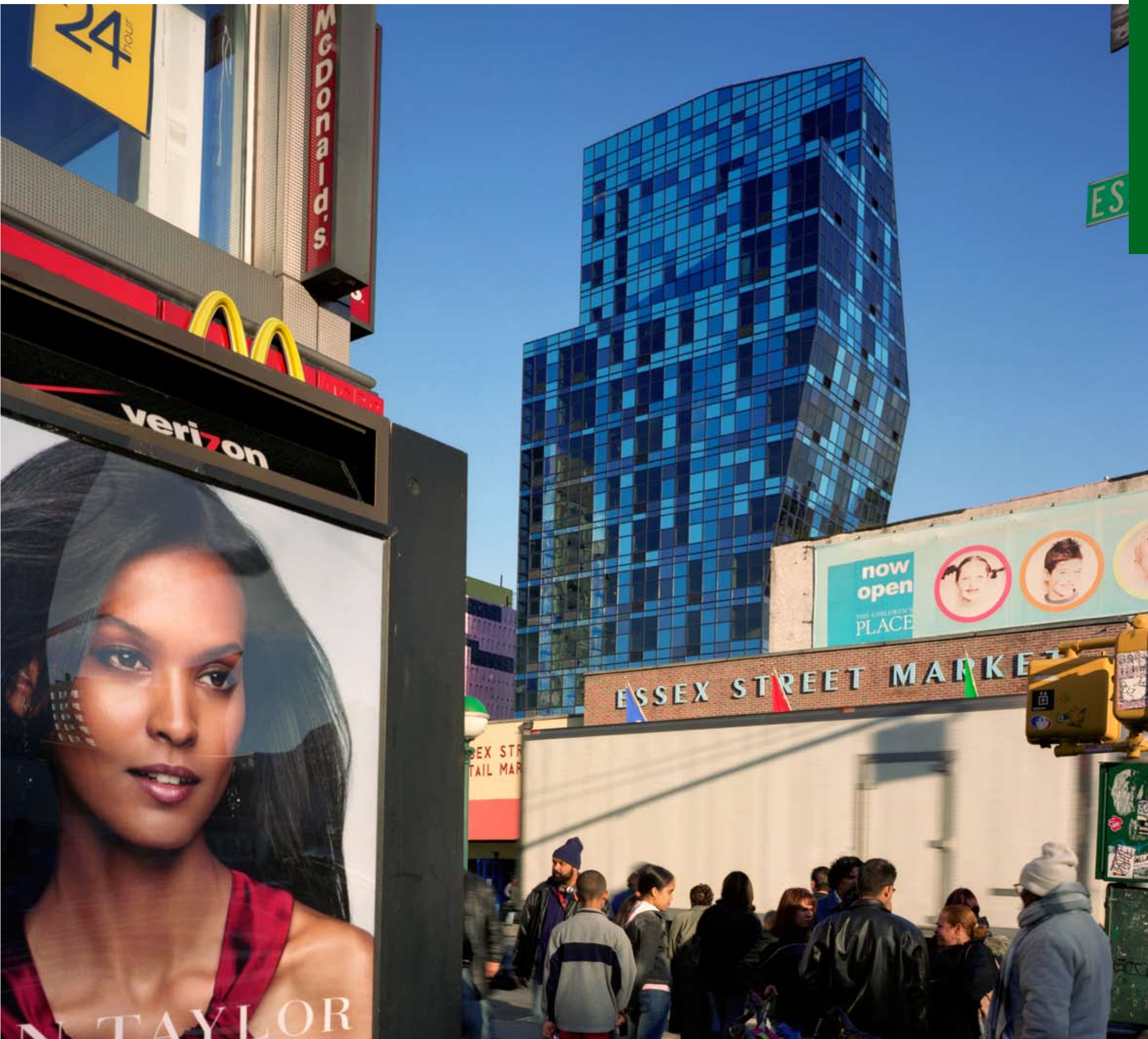
### Sterke marktpositie

Dit alles tegen de achtergrond van een stad die uiteraard ook het nodige merkt van de kredietcrisis die de hele Verenigde Staten in haar greep houdt, maar die door haar ijzersterke concurrentiepositie wel een stootje kan hebben. Wall Street draagt weliswaar minder belasting af aan de stad, maar de ontwikkelaars die we spreken, menen allemaal dat de woningmarkt in New York het minst kwetsbaar is voor wat zich elders in de VS afspeelt. Condominiums voor de rijken zijn niet aan te slepen en zo is het ook aan de andere kant van het aanbod in de markt, de betaalbare woningbouw. Voor al het nieuwe vastgoed in de stad, de condominiums, de betaalbare woningbouw, maar ook voor de nieuwe kantoren geldt één belangrijke randvoorwaarde: hun energieverbruik moet veel en veel lager zijn dan dat van de bestaande gebouwen. Als er in Manhattan één ding opvalt, dan is het de voortdurende *gentrification* van oudere buurten. Dat proces speelt ook in een aantal gebieden die tot voor kort niet waren ontdekt door de vastgoedwereld. West Chelsea is bijvoorbeeld *booming* en de *trigger* is hier vooral de aanleg van een opgetild lineair park, The High Line. Maar zelfs een gebied waar tot voor kort helemaal niets aan fysieke verandering was te bespeuren – het gebied rond de Bowery in de Lower East Side – bloeit op. Hier is het New Museum vooral de *eyecatcher* en ontwik-

Een toonbeeld van de nieuwe generatie chique wolkenkrabbers die in New York anno 2008 wordt gerealiseerd: de BLUE *residential tower* van Bernard Tschumi Architects. Het is de tweede wolkenkrabber die Tschumi in New York heeft ontworpen, een stad waar ook zijn hoofdkantoor is gevestigd. Woontoren BLUE is gebouwd in de Lower East Side en biedt (vooral vanaf het penthouse) een prachtig uitzicht op de Hudson. In tegenstelling tot in Nederland worden deze luxe appartementen compleet afgeleverd en afgewerkt, tot en met bamboe vloeren en veel natuursteen.

*'De stad is 's zomers een permanent trillende energieslurpende machine, waarbij honderdduizenden binnenruimten veranderen in reusachtige koelkasten.'*







# PlaNYC 2030

PlaNYC 2030 werd op 22 april 2007 gepubliceerd door Michael R. Bloomberg, burgemeester van New York. Met als titel 'A greener, greater New York' is PlaNYC in de eerste plaats het antwoord van de stad op de klimaatverandering. New York moet in alle opzichten groener worden en de leefkwaliteit moet omhoog. Een gezonde omgeving is geen luxe, maar een fundamenteel recht van alle inwoners. Bloomberg wil dat elke inwoner de schoonste lucht kan inademen van elke grote Amerikaan-

se stad. Daar is nu geen sprake van. Daarnaast laat de kwaliteit van bodem en water veel te wensen over. Tegelijkertijd ervaart de stad de gevolgen van de klimaatverandering: meer stormen langs de kust, het waterniveau stijgt en de stad kan niet veel temperatuurstijging meer hebben. Maar er zijn meer bedreigingen. Wegen, bruggen, railinfrastructuur: het is allemaal verouderd en loopt tegen zijn capaciteitsgrenzen aan. Ook de energie-efficiency van de gebouwde omgeving laat veel te wensen over. Dit is de grote boosdoener als het gaat om CO<sub>2</sub>-uitstoot. Het plan-Bloomberg zet

daarom in op een aanpak op meerdere fronten: minder energieverbruik, schonere energieproductie en forse verbeteringen in het openbaar vervoer. Daarnaast wordt er geïnvesteerd in veel meer groen in de stad, meer parken, meer 'green streets' en meer openbare ruimte.

*Zie voor meer informatie: [www.nyc.gov](http://www.nyc.gov) en vervolgens [planyc2030](#)*





kelingsgenerator. New York is daarnaast al langere tijd bezig met de herontwikkeling van het waterfront. Voormalige havengebieden verhuisden allemaal naar New Jersey; de vrijgekomen locaties krijgen bestemmingen als park, sport, leisure, natuurlijke habitat en niet in de laatste plaats opvang voor overvloedig regenwater.

Na het Hudson River Park, nog volop in ontwikkeling, wordt nu ook het parkgebied aan de East River in Brooklyn ontwikkeld. Dit Brooklyn Bridge Park heeft als grootste kwaliteit dat het uitkijkt op het zuidelijk deel van Manhattan.

# PlaNYC 2030

## De ambitie van de stad

Zicht op *midtown* Manhattan, met links het Empire State Building. Bijzonder aan New York is altijd de mix van nieuwe en oude gebouwen, met zeer uiteenlopende volumes en massa's. Van de grootste wolkenkrabbers tot en met individuele *townhouses*: de stad heeft het allemaal. Dat maakt de stad ook zo plezierig om doorheen te lopen en (sinds kort door de aanleg van nieuwe fietspaden) te fietsen. De aanleg van nieuw groen, onder meer in de vorm van kleine buurtparkjes, maakt de kwaliteit van NYC op maaiveldniveau alleen nog maar beter.

Vorig jaar publiceerde burgemeester Bloomberg PlaNYC 2030, het eerste stadsbrede en langetermijnplan dat een antwoord moet geven op klimaatverandering, vastlopend verkeer, verouderde en tekortschietende infrastructuur en de noodzakelijke verbetering van de algehele kwaliteit van leven. Een jaar na dato is inmiddels een honderdtal initiatieven genomen. Hoe moeten we de ambities van Bloomberg beoordelen? Een vraag die we allereerst voorleggen aan Robert Yaro, directeur van de Regional Plan Association, een 'not for profit'-lobbyclub die in 1996 een alomvattend structuurplan voor de regio publiceerde. Yaro zat in de commissie die PlaNYC begeleidde en is tevreden over het resultaat. 'Het bouwt voort op onze ideeën uit 1996', zo meldt hij. 'Het lijkt erop dat PlaNYC een blijvertje is in de politiek van de stad. Iedereen met die ijsbeer op het netvlies, die op de laatste ijsschots balanceert, ziet wel dat er iets goed mis is en dat drastische maatregelen nodig zijn. In New York is, evenals in Nederland, klimaatverandering bijna voelbaar: hogere temperaturen en waterstanden, en meer stormachtig weer met veel meer regen.'

### **Te fijne korrel**

Maar de grootste klussen moeten nog geklaard worden. Dat vindt althans Jim Lima, consultant en partner bij HR&A. Zijn firma moet structurele oplossingen gaan ontwerpen voor de absurd hoge energierekening die de stad elk jaar kwijt is. 'De opgave zit natuurlijk vooral in het energieverbruik van de bestaande gebouwen. En daar is de opgave het meest ingewikkeld.' Lima zoekt dat nu uit voor het stadsbestuur.

Andere klussen die HR&A voor PlaNYC doet zijn het adviseren over de aanpak van de komende congestieheffing en de bodemsanering. Een ander geluid komt van Chris Ward, directeur van het havenbedrijf van (de staat) New York en New Jersey, de Port Authority. Hij vindt met name de congestieheffing zeer urgent. Het openbaar vervoerbedrijf van de stad (MTA) kampt met ernstige tekorten (900 miljoen dollar in 2009), achterstallig onderhoud en de noodzaak van uitbreiding van het netwerk. Het eerste plan van Bloomberg voor een congestieheffing sneuvelde. 'Eigen schuld, de burgemeester is een visionair man maar minder een politicus', zegt Ward. Het plan was ook veel te duur in uitvoering (400 miljoen dollar). Ward vindt dat de stad veel beter op meer bruggen en tunnels tol kan heffen en/of de bestaande toltarieven kan verhogen. De Port Authority heeft die taak en het is volgens hem heel eenvoudig daar veel meer geld voor de stad mee binnen te halen. Een nieuwe commissie onder leiding van een oud-directeur van MTA moet nu voor onder andere de congestieheffing met nieuwe voorstellen komen. Ook Ward is positief over PlaNYC, maar hij mist belangrijke dingen. Het is hem allemaal een beetje te fijnkorrelig. 'Natuurlijk zijn die groene straten, fietspaden en parkjes nodig. Maar een probleem als de vrachtauto's die onbelemmerd de stad in mogen denderen en ervoor zorgen dat het verkeer totaal vastloopt, daar wordt in PlaNYC niet over gesproken. Om de stad bereikbaar te houden is het, naast een congestieheffing, tevens nodig dat de goederendistributie beter wordt gereguleerd.'

### **Nieuwkomers welkom**

Opvallend in PlaNYC 2030 is de verbinding met de bevolkingsontwikkeling. De stad mag van Bloomberg in 2030 best een miljoen meer inwoners hebben. Want ondanks de enorme energie-inefficiëntie is de CO<sub>2</sub>-uitstoot per capita in New York veel lager dan die in de rest van de Verenigde Staten. Oorzaak: de hoge dichtheid en het fijnvertakte openbaarvervoernetwerk. Mensen kunnen dus beter in New York wonen dan elders. New York is een toegangsdeur voor immigranten, altijd al geweest. Groei betekent dus ook goedkope huisvesting. Ook dat is één van de doelen van PlaNYC. Het project New York New Housing wil twee dingen tegelijk: betaalbare woningbouw in duurzame formules.

*'De opgave zit vooral in het energieverbruik van de bestaande gebouwen. En daar is de opgave het meest ingewikkeld.'*



# The High Line

## Walk on the wild side...

Negen jaar geleden liep Robert Hammond, ondernemer, tijdens een bijeenkomst van de *community board* van Chelsea over de toekomst van een oude spoorlijn tegen schrijver Joshua David aan. Op de agenda stond het voortbestaan van een oude spoorlijn, The High Line. Anders dan de eigenaren van de grond onder The High Line – een buiten gebruik geraakte en boven de straten lopende goederenspoorlijn – vonden zij dat het ding niet afgebroken zou moeten worden. De lijn kon maar beter bewaard blijven. Ze richtten de *Friends of the High Line* op, feitelijk een actiegroep van buurtbewoners, en hadden al gauw heel veel steunbetuigende vrienden. Anno 2008 zetelt de organisatie in een koel maar zeker ook cool verbouwd pakhuis, vlak naast The High Line. Hammond en David runnen het project en als The High Line straks klaar is voor publiek gebruik, zal deze organisatie het beheer van dit nieuwe lineaire park van bijna 2,5 kilometer lengte voor haar rekening gaan nemen.

### Een goed idee verkopen

De twee heren blijken een talent te hebben voor het mobiliseren van de publieke opinie en de politiek. Ze beschikken over een goed sociaal netwerk maar, belangrijker dan dat, ze weten hoe ze een goed idee moeten verkopen. En het draait uiteindelijk altijd om de kwaliteit van het idee, benadrukt Hammond. De beroemde fotograaf Joel Sternfeld werd gevraagd de wildernis die vijf meter boven straatniveau was ontstaan, te documenteren. Het boek werd een bestseller, zelfs te koop in de betere boekhandel in Nederland. Ze vroegen één van de firmanten van Jim Lima's HR&A om uit te rekenen welke waardeinstijgingen zich in het omliggende vastgoed zouden voordoen als gevolg van de aanleg van dit lineaire park. De rekenmeesters kwamen op 7,5 procent (inmiddels blijkt dat 15 procent te zijn) en daarmee stapte het duo Hammond en David naar de nieuw aangetreden burgemeester Bloomberg. Die kon, als één van de rijkste Amerikanen, rekenen als geen ander en was er snel uit. De kosten die de stad moet gaan maken, kunnen ruimschoots worden terugverdiend in de onroerend goed belasting. De stad moet dan nog wel wat anders doen. Dat is *rezoning*, oftewel het bestemmingsplan aanpassen. Dit moet bewerkstelligen dat bestaande ontwikkelingsrechten pal naast en boven The High Line (zogenaamde 'air rights') op enige afstand van de lijn kunnen worden 'bijgeplust'. Dit maakt het extra aantrekkelijk voor ontwikkelaars om juist naast The High Line te investeren. Daarnaast worden industriële bestemmingen omgezet naar commerciële functies,

condominiums en *mixed use* functies. Eind van het liedje was dat de stad New York zich voor 130 miljoen dollar aan het project committeerde; een ongekennde investering voor een paar kilometer groen. Hammond en David regelden zelf nog eens 35 miljoen dollar aan *private funding*.

### Groot succes

Eind dit jaar gaat het eerste deel van de lijn open. De Nederlandse landschapsarchitect Piet Oudolf gaat één dezer dagen aan de slag met het door hem ontworpen beplantingsplan. Hammond ziet vooral de Bloomberg-factor als beslissend: 'Hij gaf de doorslag voor het enorme succes van dit project.' En dat is het! Wie er nu gaat kijken ziet een enorme vastgoedontwikkeling. Vanaf de cocktailbar (met zwembad) bovenop het supercoole Gansevoort Hotel is te zien hoe over The High Line heen gebouwd een groot hotel bijna gereed is om gasten te gaan ontvangen. Een enorme witte glazen stolp, een kantoorgebouw van de hand van Frank Gehry, is net opgeleverd. Een woongebouw van Jean Nouvel is halverwege voltooiing en binnenkort gaat het Whitney Museum hier een dependance bouwen, ontworpen door Renzo Piano. De Japanse architect Shigeru Ban maakt op 524 W 19th Street een spectaculair woongebouw met metalen rol gordijnen, de *metal shutter houses*, en geheel wegklapbare ramen. De appartementen zijn totaal afsluitbaar maar ook van voor tot achter volledig naar buiten te openen. Zo'n dertig projecten rond The High Line zijn nu al goed voor een investering van 900 miljoen dollar in het gebied. Bloomberg kan inderdaad goed rekenen.

### Ruige natuur

Hammond is enthousiast over het ontwerp van het lineaire park. Het is naar zijn idee veel interessanter dan de

De aanleg van de eerste fasen van de herontwikkeling van The High Line is in volle gang. Hier slingert de lijn zich door Chelsea, met onder in beeld 10th Avenue en links de rivier de Hudson en het IAC-gebouw van architect Frank Gehry. Hier bevinden zich ook de Chelsea Piers, waar allerlei nieuwe voorzieningen op het gebied van (water)sport zijn gerealiseerd. Niet veel verder noordwaarts bevindt zich het Gallery District. Zuidwaarts bevindt zich onder meer de Chelsea Market, in een van de vele oude en herontwikkelde industriële gebouwen. Binnenkort krijgen de bewoners en werkers in dit gebied er met The High Line een prachtige nieuwe promenade bij, die een aanvulling vormt op het compacte groen dat de buurt al rijk is.

*'De ontwikkelaars van The High Line beschikken over een goed sociaal netwerk maar, belangrijker dan dat, ze weten hoe ze een goed idee moeten verkopen.'*



# The High Line

The High Line is een 'opgetilde' goederenspoorlijn aan de westkant van Manhattan, in de wijk West Chelsea. De lijn is gebouwd tussen 1929 en 1934. Destijds bedroeg de lengte van het tracé twintig kilometer. De lijn maakte grootschalige aanvoer van vooral vlees maar ook zuivel naar de stad mogelijk. In 1980 reed de laatste trein met bevroren kalkoenen dit zogenoemde *Meatpacking District* in. Vervolgens kwam er druk van grondeigenaren om de

constructie te slopen. Tegelijkertijd ontstond een initiatief uit de buurt om de lijn juist te behouden. In 1999 werd de *Friends of the High Line* opgericht. In 2002 bleek uit een haalbaarheidsstudie dat de projectkosten van een aanpak, gericht op behoud van de lijn konden worden terugverdiend met de stijgende onroerend goed-waarden in de omgeving (en daarmee hogere belastingopbrengsten voor de stad). Een recente analyse van HR&A Consultants liet een belastingsurplus zien van 100 tot 150 miljoen dollar in twintig jaar. Nieuw vastgoed zou daarnaast substantiële nieuwe opbrengsten genere-

ren. Na groen licht van City Hall (het gemeente-bestuur) volgde in 2003 een internationale ontwerpcompetitie, gewonnen door Diller, Scofidio + Renfro (architecten) en Field Operations (landschapsarchitecten), samen met de Nederlandse landschapsarchitect Piet Oudolf. In 2005 nam de stad de constructie over van de spoorwegen en werd het bestemd tot voetgangersgebied ('rail-trail'). Eind dit jaar wordt het eerste deel van de vernieuwde High Line geopend.

Zie voor meer informatie: [www.thehighline.org](http://www.thehighline.org).





# Brooklyn Bridge Park

Dit park wordt gerealiseerd op een inmiddels verlaten strook haventerrein in Brooklyn, aan de overkant van de East River, ter hoogte van Pier 17 in Manhattan. De locatie was al vele jaren in beeld als rivierpark voor Brooklyn, maar de ontwikkeling wordt nu eindelijk realiteit. Een klein deel, tussen de Manhattan Bridge en Brooklyn Bridge, is al gerealiseerd. In 1950 werd het gebied door het havenbedrijf geschikt gemaakt voor de aanvoer van

grootschalige bulkgoederen (cargo). In 1978 kocht de staat New York het gebied, verhuurde de opslaggebouwen en richtte de rest in als het Empire State Fulton Ferry State Park. In de jaren tachtig gingen lokale groepen in Brooklyn zich er ook mee bemoeien en werden er allerlei culturele activiteiten georganiseerd. De *Friends of the Fulton Ferry Landing* werd opgericht, alsmede de *Brooklyn Bridge Park Conservancy*, een particulier initiatief. Het havenbedrijf (Port Authority) wilde het gebied liever volbouwen, maar toenmalig gouverneur Cuomo stak daar een stokje voor. Uiteindelijk zwichtte het havenbedrijf.

Onlangs maakte de Port Authority 85 miljoen over naar de Brooklyn Bridge Development Corporation en verliet met die geste definitief het gebied. Het Masterplan 2005 geeft een goed beeld van de vele functies die het gebied gaat vervullen. Ook de inrichting zal geheel volgens duurzame principes plaatsvinden.

*Zie voor meer informatie over het park:*

[www.brooklynbridgeparknyc.org](http://www.brooklynbridgeparknyc.org).

*Voor de private conservancy-organisatie, die al twintig jaar aan de planontwikkeling werkt: [www.bbpc.net](http://www.bbpc.net)*





Promenade Planté in Parijs, vooral omdat hier ook het inmiddels ontstane *wildscape* is opgenomen in het ontwerp. Tegelijkertijd worden ook de rails teruggelegd. ‘Het is vooral interessant dat The High Line een bindmiddel is voor heel veel dimensies. De dimensie van de *preservation* van een stuk cultuurhistorie, de dimensie van de ecologie, maar ook die van nieuwe architectuur en design.’ Met dit stukje ruige en opgetilde natuur krijgt West Chelsea een enorme kwaliteitsimpuls. Door de straten

lopend ruikt het nog naar vlees, de laatste restanten van het roemruchte Meatpacking District. Maar dat belet de welvarende klanten van Diane von Furstenberg niet om in haar chique winkel pal naast The High Line hun gouden creditcards achteloos op de toonbank te gooien en een peperduur cocktailjurkje aan te schaffen.

# Brooklyn Bridge Park

## Een nieuwe zachte en groene rand voor de stad

Het beeld dat we allemaal kennen uit films en uit boeken: *the view of Manhattan*, gezien vanaf de oever van Brooklyn. Nog is het hier stenig en rommelig, maar de aanleg van het Brooklyn Bridge Park is begin 2008 gestart. Binnenkort moet het hier prettig toeven zijn aan de boorden van de East River. Niet alleen doordat er nieuwe natuur wordt aangelegd, maar ook omdat er in het park nieuwe voorzieningen – horeca, cultuur – te vinden zullen zijn. Het is net als met het Vondelpark en ‘t Blauwe Theehuis: het hoort er allemaal bij in een grote stad.

Wie van Manhattan over de Brooklyn Bridge richting Brooklyn loopt, kijkt uit op een gebied dat DUMBO wordt genoemd: Down Under the Manhattan Bridge Overpass. Het bestaat voornamelijk uit grote pakhuizen. Hier is David Walentas met zijn projectontwikkelingsbedrijf Two Trees heer en meester. Hij is inmiddels een grote jongen in het vastgoedwereldje van de stad, maar loopt nog altijd op afgetrapte gymschoenen. Zijn ontwikkelingsrecept is simpel. Koop een gebied als het nog niks waard is, verhuur het aan kunstenaars, maak het cultureel aantrekkelijk en transformeer het daarna tot appartementen in het hogere marktsegment. Walentas heeft er in DUMBO wel lang op moeten wachten voordat de *rezoning* een feit was, maar nu is de transformatie in volle gang. De lange adem van de ontwikkelaar en zijn vooruitziende blik worden beloond.

### Groen waterfront

Maar er is hier meer dan mooie loftwoningen. De bewoners van DUMBO, maar ook die in de aangrenzende buurten van Brooklyn, krijgen er de komende jaren ook nog een groen waterfront bij, het Brooklyn Bridge Park. Ook dat plan heeft een lange geschiedenis achter zich, maar de aanleg is nu gestart en het park moet in 2012 klaar zijn. De smalle strook van het parkgebied loopt langs de East River van de voet van de Manhattan Bridge richting Brooklyn Bridge en gaat daar onderdoor tot aan Atlantic Avenue. Het te ontwikkelen gebied is nu nog een enorme, inmiddels verlaten, betonnen vlakte met wat opslagruimten. Een paar jaar geleden stond het hier nog vol met auto's.

De nieuwe bestemming zoemt inmiddels al volop rond in de stad. Deze zomer is deze rand van Brooklyn een *place to*

*be* en die *vibe* wordt slim gevoed met allerlei vormen van tijdelijk gebruik. Vanuit een tijdelijk café met terras (een *pop-up* park) heeft men hier ruim zicht op de vier kunstmatige watervallen die de Deense kunstenaar Olafur Eliasson voor deze zomer heeft bedacht voor de stad. Op deze plek ligt trouwens al jaren een muziekboot (Barge Music) met een heel actieve (klassieke) programmering. Er staat ook een buitenbioscoop. Veel van de culturele programmering wordt verzorgd door de Brooklyn Bridge Park Conservancy (BBPC). Dit particuliere initiatief is voortgekomen uit bewonersacties in vroegere jaren, toen de toekomst van het gebied nog niet zeker was. En de activiteiten van de BBPC worden geheel gefinancierd uit private bijdragen.

### Handige deal

De wordingsgeschiedenis van dit gebied vertoont overeenkomsten met die van The High Line. In dit geval bond de *community* de strijd aan met het havenbedrijf, die het gebied vol wilde zetten met woontorens. Bewoners en andere betrokken particulieren trachtten politici van de staat en stad te winnen voor hun argumenten. Dat lukte, maar de financiering is nog wel een heel lastige puzzel. De deal die is gemaakt, is dat tien procent van het oppervlak gebruikt mag worden voor woningbouw en commerciële doelen. Deze functies betalen vervolgens voor het beheer en onderhoud van het park. Ook de erfpachtopbrengsten komen straks rechtstreeks ten goede aan de beheerpot voor het park. En in de servicekosten die de bewoners van het direct aanliggende woongebied betalen, zit ook een aandeel ‘onderhoud park’. Regina Myer is sinds kort president van het Brooklyn Bridge Park Development Corporation, daarvoor deed ze de ruimtelijke ordening in Brooklyn.

*‘Deze zomer is deze rand van Brooklyn een place to be en die vibe wordt slim gevoed met allerlei vormen van tijdelijk gebruik.’*



Ze wil wel kwijt dat ze alle zeilen bij moet zetten om de budgetten voor de uitvoering zeker te stellen. ‘En die tien procent bebouwing, die natuurlijk ook wordt bestreden, is absoluut nodig. Anders kan het feest niet doorgaan.’ Het masterplan voor het gebied ziet er heel aantrekkelijk uit. Nu wordt het gebied aan de landzijde begrensd door maar

liefst drie boven elkaar liggende autowegen. Die worden straks door een wal volledig aan het zicht (en het geluid) onttrokken. Het concept voor het Brooklyn Bridge Park past ook helemaal bij de doelstellingen van PlaNYC. Een harde betonvlakte wordt zacht en vangt regenwater op. En de stad krijgt er opnieuw een forse hoeveelheid open ruimte bij. Iedere inwoner heeft volgens Bloomberg immers recht op een park op tien minuten loopafstand.

# The New Museum

## New York als incentive city

In 1651 kocht Peter Stuyvesant een boerderij buiten Nieuw Amsterdam, een bouwerij. Daar ligt nu nog steeds de Bowery, een brede op de noord-zuid as van Lower Manhattan lopende straat. De Bowery vormt de grens tussen een aantal buurten, aan de westkant Little Italy en Nolita (North of Little Italy) en naar het oosten de Lower East Side en de East Village. Deze zomer twintig jaar geleden was de East Village een regelrechte *war zone*, met Tompkins Square als middelpunt. De Japanse fotograaf Sakamaki, die hier al ruim twintig jaar woont, heeft er net een boek over gepubliceerd met daarin beelden die doen denken aan een pas gebombardeerde stad. Inmiddels is dit gebied hip, maar heel anders hip dan het veel rijkere en meer snobistische West Chelsea. Hier zie je kunstenaars, beoefenaren van creatieve beroepen, studenten, punkers (veel tattoos) en andere vrijgevochten types.

### Ontdekt door de markt

De Bowery is nog steeds een straat met een wat *shabby* karakter. De Chinezen hebben er hun gebiedsuitbreiding vanuit het zuidelijker liggende Chinatown gevonden, met vooral veel winkels met verlichtingsartikelen. Maar de armetierige hotels en de drugsopvang zijn er ook nog steeds te vinden. In dit straatbeeld wringen zich nu letterlijk frisse en hogere gebouwen. Zoals een wit hotel dat de omliggende, totaal versleten pandjes bijna wegdrukt. Dit is gebiedstransformatie op zijn Amerikaans. ‘Trek je niks aan van de omgeving, die verandert wel mee met jouw komst!’ En dat klopt: de vastgoedprijzen in de straat zijn inmiddels fors gestegen en de projectontwikkelaars hebben dit deel van de stad ook ontdekt. Het geldt ook voor het omliggende gebied. De Zwitserse architecten Herzog en Meuron hebben bijvoorbeeld in Bondstreet, een zijstraat van de Bowery, een schitterend appartementengebouw neergezet. En ze zijn niet de enigen.

*‘De armetierige hotels en de drugsopvang zijn er nog steeds te vinden. In dit straatbeeld wringen zich nu letterlijk frisse en hogere gebouwen.’*

### Brutaal neefje

Maar de meest opvallende *new kid on the block* in het straatbeeld van de Bowery is toch wel The New Museum. Deze stapel grote witte dozen torent fors uit boven de bestaande bebouwing. The New Museum is het brutale neefje (of nichtje) in de familie van New Yorkse musea. Toen het Whitney Museum haar curator Marcia Tucker te ver vond gaan in haar programmering stapte ze op en begon de volgende dag The New Museum. Ook de huidige directeur Lisa Philips maakte zich los uit het keurige Whitney-milieu. Het museum vond onderdak op diverse plaatsen en landde uiteindelijk op Broadway. Na 11 september 2001 leverde de stad een forse bijdrage uit het rampenfonds en zorgde ervoor dat The New Museum in Manhattan zou blijven. Tezamen met de opbrengst van het pand aan Broadway werd een startbudget gegenereerd voor nieuwbouw. De keuze viel op een verslonsd parkeerterrein aan de Bowery. Maar wél een plek met een heel lange zichtlijn, via Prince Street naar het gebied waar men eerder zat, de West Village. En een plek die nog veel meer midden in het milieu ligt van kunstenaars en de doelgroep voor het museum: de vibrerende stadsdelen als Soho, Noho, East Village, Chinatown, Nolita en Little Italy.

### Veel volume gevraagd

Met een bouwbudget van 18 miljoen dollar werd een architectenselectie gehouden en de vraag was om voor dat bedrag zoveel mogelijk volume te maken. De keuze viel op het Japanse duo SANAA. De bouwbegeleiding in New York kwam in handen van de Nederlandse architect Florian Idenburg (hij is na de voltooiing van deze klus voor zichzelf begonnen). Idenburg legt uit dat je voor dat bedrag niet eens een beetje penthouse kunt kopen in een duurder deel van de stad. ‘Dat lukte dus ook niet. Uiteindelijk is het voor 40 miljoen dollar gebouwd. Dat kon ook omdat de leiding van The New Museum erin slaagde een

Een blik vanaf de achterzijde op The New Museum, een schepping van het Japanse architectenkoppel SANAA. Hier is goed te zien hoe het museum is opgebouwd uit gestapelde dozen, die steeds lichtjes ten opzichte van elkaar zijn verschoven. Hierdoor kan het daglicht goed het gebouw binnenvallen.













[www.rockstargames.com/iv](http://www.rockstargames.com/iv)

April 29th 2008



PLAYSTATION 3









**‘De vreemde paradox doet zich nu voor dat juist de komst van The New Museum zorgt voor een stijging van de vastgoedprijzen. Hierdoor worden de kunstenaars het gebied uitgedrukt.’**

onwaarschijnlijke hoeveelheid sponsors te mobiliseren voor dit project.’ Het sterke van het concept van SANAA is volgens Idenburg het daglicht dat in elk van de enorme ruimten kan binnenkomen, omdat de gestapelde witte dozen telkens een beetje verschoven zijn. De expositieruimtes zijn verder zo groot en zo neutraal mogelijk gehouden.

#### Sturen via prikkels

Zoals zoveel in deze stad is ook The New Museum eerst en vooral het resultaat van private acties. De stad geeft vooral *incentives*, oftewel slimme prikkels die investeringen van anderen stimuleren. En ook hier was de hand van Bloomberg zichtbaar. Hij bemoeide zich als burgemeester actief met het behoud van het museum in Manhattan. En via zijn bedrijf sponsort hij het museum in natura (onderzoek en training). De immer actieve wethouder van ruimtelijke ordening, Amanda Burden, zet haar *rezoning* instrument in. Idenburg vertelt dat Burden projecten van ‘sterarchitecten’ beloont met een snelle doorlooptijd van gemeentelijke procedures. Het stadsbestuur is dus wel actief betrokken, maar niet met eigen geld. De stad richt zich veel meer op het creëren van

de condities voor ontwikkeling en werkt met stimuleringsmaatregelen die binnen haar bereik liggen. Intussen heeft The New Museum voor een enorme impuls gezorgd in de Bowery en omgeving. Natuurlijk was er al het nodige gaande, maar het museum heeft de zaak in een hogere versnelling gebracht. Volgens Idenburg had men dat natuurlijk kunnen weten en hij had het verstandig gevonden als het museum de naastliggende panden meteen had gekocht. ‘De prijzen gaan nu al over de kop. Inmiddels heeft men, wel een beetje aan de late kant, toch een aanpalend pand gekocht voor een eventuele toekomstige uitbreiding.’ De vreemde paradox doet zich nu voor dat juist de komst van The New Museum zorgt voor een stijging van de vastgoedprijzen. Hierdoor worden de kunstenaars en andere creatieve beroepsbeoefenaren in de buurt het gebied uitgedrukt. Ze kunnen de stijgende huren niet bijhouden en nemen de wijk naar het volgende (nu nog) goedkope gebied, Williamsburg in Brooklyn. Aan de andere kant voelt het museum zich ook zeer betrokken bij haar omgeving. Zo wordt het kunstonderwijs voor de openbare scholen in de buurt in en door het museum verzorgd. Daarmee is The New Museum niet alleen een ontwikkelingsgenerator voor de ruimtelijke transformatie in dit deel van de stad, maar tevens een culturele vernieuwer.

#### Wit vervangt zwart

De veranderingen in West Chelsea en ook hier in de Bowery laten nog iets anders zien en dat is wat de auteur Alan Ehrenstalt in een net gepubliceerd artikel in The New Republic (augustus 2008) de demografische inversie van de Amerikaanse stad noemt. De *lower middle class*, meestal zwart, die aanvankelijk domineerde in de *downtowns* van de grote steden, maakt plaats voor rijkere en meestal witte landgenoten. Belangrijkste oorzaak voor deze selectieve volksverhuizing: de laatste restanten industrie verdwijnen uit de stad. Daarmee worden de centrale delen van steden weer aantrekkelijk voor de *upper middle class*. Ook de veel lagere misdaadcijfers spelen mee in deze ontwikkeling.

Het Hudson River Park, met op de achtergrond de twee exclusieve woontorens van architect Richard Meier aan 173 en 176 Perry Street (op de rand van Greenwich Village). Het park strekt zich uit over meerdere kilometers langs de oevers van de Hudson en vindt zowel plaats op de pieren die ver het water in steken als ‘op het land’. De aanleg begon in 1999, in 2009 hoopt men 80 procent van de aanleg gerealiseerd te hebben.

# Open space Greenstreets en parken: de openbare ruimte

Bloomberg maakt in PlaNYC 2030 duidelijk dat het allemaal alleen maar lukt met de uitvoering als iedereen in de stad ervoor gaat: stadsdelen, community-groepen, private clubs en andere betrokken partijen. Vooral het open space-programma uit PlaNYC is in dit kader ongelooflijk belangrijk en inmiddels ook al redelijk succesvol. Dat zegt tenminste Rick Bell, executive director van de American Institute of Architecture (AIA). Hij kan het weten, want de afdeling New York van de AIA fungeert als een soort kenniscentrum voor professionals en andere betrokkenen bij de duurzame verbouwing van de stad. Het Center for Architecture organiseert vrijwel permanent meetings, debatten en *lectures*, maar ook tentoonstellingen. De

lopende tentoonstelling laat zien hoe het *greenstreet*-programma zich heeft ontwikkeld. Dat programma is al ruim voor PlaNYC gestart. Inmiddels zijn er 2.300 groene straten. Ze vervullen vele functies en worden met name daar aangelegd waar sprake is van hoge astmacijfers van kinderen. Betere lucht dus, maar ook lagere temperaturen, door de bomen, en meer inzijsvermogen bij intensieve regenbuien. En niet in de laatste plaats: *green streets* zijn goed voor de community. Het zijn ontmoetingsplaatsen.



### Invloed op politiek

Maar ook zonder greenstreets is er genoeg *community* in New York. Je ziet ze overal terug in de historie van grote projecten. Het effectieve vermogen van buurtgroepen om politieke agenda's te beïnvloeden en dingen echt te veranderen is indrukwekkend. 'De politici lijken er hier ook veel gevoeliger voor dan in ons land.' Dat vertelt de Nederlandse adviseur Renée Schoonbeek, sinds kort werkzaam bij Community Board 4 in Manhattan. De board covert de buurten Chelsea en Clinton. Het Hudson River Park ligt in haar wijk en is

evenals het Brooklyn Bridge Park een grootschalige inzet om de stad meer groen en recreatieruimte te geven en de waterfronten in te zetten voor opvang van regenwater. Battery Park, naast het voormalige WTC aan de Hudson, was het eerste geslaagde waterfront en waar dat eindigt begint het Hudson River Park. Er is een *Trust* met daarin stad, staat en *borough*, die zorgt voor onderhoud en beheer. Het budget voor aanleg bedraagt 260 miljoen dollar en men zit nu bijna op de helft van de uitvoering. Schoonbeek kijkt vooral mee naar de concessies die aan private partijen worden gegeven om recreatieve functies aan het park toe te voegen. 'En die zijn natuurlijk ook goed voor de exploitatie van het park.'

# Tot slot: New York en CO<sub>2</sub>

## And how about greenhouse gas?

'We can do better', schrijft Bloomberg in PlaNYC. Hij kent de milieustatistiek maar al te goed. De uitstoot aan CO<sub>2</sub> van de stad bedraagt maar liefst 58 miljoen ton per jaar en stijgt elk jaar. Alleen een reductie van 60 tot 80 procent wereldwijd, ergens in 2050, kan de *global warming* stoppen. Wat kan en wat doet New York City in dit verband? De grote ontwikkelaars hebben het licht allang gezien. Niet duurzaam bouwen is geen optie meer, zegt Jordan Barowitz van de Durst Organisation, één van de grootste ontwikkelaars in de stad. Zijn belangrijkste argument voor duurzaam bouwen is het werkklimaat in gebouwen. 'In een gebouw met meer natuurlijk licht, schone lucht en een prettige temperatuur werk je gewoon veel beter. Advocatenkantoren met de looncomponent als belangrijkste kostenpost begrijpen dat meteen.' Durst legt de laatste hand aan de Bank of America in midtown Manhattan, het één na hoogste gebouw van de stad. Deze glinsterende toren is voorzien van een nieuw type glas. Alles is glas aan dit gebouw, dat méér licht en minder warmte binnen laat (minder noodzaak tot koeling). Het gebouw scheidt schonere lucht af aan zijn omgeving dan het binnenlaat. En in de kelder worden elke nacht 40.000 *gallons* ijs gemaakt met goedkopere (nacht)stroom, die overdag worden ingezet om het gebouw te koelen.

Ontwikkelaar Barowitz vindt de huidige discussie in de stad, om groen bouwen verplicht op te nemen in het bouwbesluit, onzin. 'Waarom zou je dat doen als iedereen al volgens de vrijwillige Leed (Leadership in Energy and Environmental Design, red.) standaarden bouwt! Er zijn ook geen klanten meer te vinden voor gedateerde gebouwen.' Deze ontwikkelaar is ook op een ander punt een typische

*straight talking American*. Zo geeft hij aan dat het aanpassen van het grootste deel van de bestaande gebouwenvoorraad, om ze meer energie-efficiënt te maken, een schier onmogelijke opgave is. Hij heeft het in zijn eigen kantoor, ook een enorme toren, met heel veel moeite gered. Maar er moesten wel ingrepen voor gedaan worden die eigenlijk onverantwoord waren. Als waar is wat Barowitz beweert, ziet het er somber uit voor de ambities van Bloomberg op het onderdeel CO<sub>2</sub>-reductie. Immers, 80 procent van wat er nu in New York staat, staat er over dertig jaar nog.

### Groene woningbouw

Laten we tot slot nog even naar de woningbouw kijken. Gebeuren daar dingen die optimistisch stemmen? Daar lijkt het wel op. Het project New York New Housing moet vooral duurzame en betaalbare woningbouw opleveren. Gelukkig heeft de stad langzamerhand een aantal ontwikkelaars die zich *mission based developers* noemen. Jonathan Rose Companies is er één van. Evenals Durst bouwt deze ontwikkelaar alleen als het duurzaam is. Voor andere projecten heeft men geen interesse. Paul Freitag is directeur ontwikkeling bij Rose en vertelt over een project in de South Bronx, een Amerikaanse Vogelaar-wijk *so to speak*, waar Rose de competitie won en volgend jaar ook bouwt. Freitag vertelt dat de Bloomberg-administration mikt op 165.000 nieuwe *working class*-woningen, die er in 2013 moeten staan. Daarvoor wordt

Bijna opgeleverd: de nieuwbouw van de Bank of America aan 6th Avenue, tussen 42nd en 43rd street. De realisatie heeft een slordige miljard dollar gekost, maar dan heb je wel een van de meest ecologische gebouwen ter wereld. Het gebouw is ontworpen door Cook+Fox Architects en herbergt een kleine 200.000 m<sup>2</sup> aan kantoorruimte. Met het gebouw wordt een poging gedaan om in aanmerking te komen voor het LEED-certificaat van de US Green Building Council: Leadership in Energy and Environmental Design.

*'In een gebouw met meer natuurlijk licht, schone lucht en een prettige temperatuur werk je gewoon veel beter.'*







*'Deze ontwikkelaar bouwt alleen als  
het duurzaam is. Voor andere projecten heeft  
men geen interesse.'*

het eigen grondbezit van de stad ingezet. De stad werkt samen met de American Institute of Architects om de competities te begeleiden. Naast bouwen voor de doelgroep moeten de huizen energie-efficiënt en ook erg groen zijn (hemelwater op eigen terrein, tuinen op begane grond of op het dak). Het project waarvoor Freitag verantwoordelijk is, levert straks 200 woningen op voor circa 800 bewoners en heeft een gevarieerd programma van laag- en hoogbouw. De bebouwing loopt traps-gewijs op en dat geeft de mogelijkheid de tuinen vanaf de begane grond als een enorme groene trap over de daken heen te trekken. Energie-efficiëntie was geen enkel probleem; Rose gaat met gemak vele procenten over de standaarden heen. Freitag zet ook graag de energie van bewoners in. 'Gebouwen als deze moeten ook beweging genereren. De brandtrap is naast de liften gesitueerd, zo open mogelijk met frisse kleuren en daglicht. Dat bevordert lopen.' Niet verkeerd in een land met zoveel overgewicht.

#### **Uitnodigend programma**

Freitag is het erg eens met de ambitie van PlaNYC. Hij ziet het vooral als een uitnodiging aan de partijen in de stad. Dat die de handschoen inmiddels volop oppakken is wel duidelijk. In zekere zin is de enige kritische kanttekening die bij PlaNYC wordt geplaatst, dat het vooral een marketingplan is van een marketingburgemeester. Hoe het ook zij, het is in ieder geval hele slimme en ook effectieve marketing. Het maakt de geesten rijp en vooral vaardig voor een duurzame verbouwing van deze metropool van acht miljoen mensen. Bloomberg slaagt erin anderen tot actie aan te zetten. *Inventive city, incentive city!*

## Where to go, what to see

**De quick-scan van duurzaam New York kan dienen als kapstok om een route door Manhattan en Brooklyn uit te zetten. Wij plaatsen een tiental bestemmingen op een rij, compleet met verwijzingen naar het alwetende internet. En zolang de euro nog fors meer waard blijft dan de dollar, hoeft u uit financieel oogpunt een bezoek aan de Big Apple niet uit te stellen. Boekt u maar!**

### **1 The High Line**

Het 2,5 kilometer lange traject van de voormalige goederenspoorlijn, dwars door de wijk Chelsea. Wordt nu omgebouwd tot groene promenade 'op hoogte'. Ronduit spectaculair.  
[www.thehighline.org](http://www.thehighline.org)

### **2 Brooklyn Bridge Park**

Volop in uitvoering: het nieuwe park dat Brooklyn en haar inwoners weer aan het water brengt. Dat alles naar ontwerp van landschapsarchitect Michael Van Valkenburgh (die heeft vast Nederlandse voorouders).  
[www.brooklynbridgepark.org](http://www.brooklynbridgepark.org)  
[www.mvvainc.com](http://www.mvvainc.com)

### **3 Bowery en The New Museum**

In een voormalige gribusbuurt broeit het van de kunstzinnige activiteit. Kunst en kunstenaars tussen de *red lights*, altijd bijzonder.  
[www.newmuseum.org](http://www.newmuseum.org)

### **4 Bryant Park**

In 1991 ingrijpend gerenoveerd door particulier initiatief: de Bryant Park Corporation. Sindsdien wordt het park door deze onderneming beheerd. In 1853 en 1854 werd hier de wereldtentoonstelling gehouden, in het (later afgebrande) Crystal Palace.  
[www.bryantpark.org](http://www.bryantpark.org)

### **5 Hudson River Park**

Kilometers lang allerlei mogelijkheden om te wandelen, fietsen en sporten: het Hudson River Park is een nieuwe 'long' voor de New Yorkers.  
[www.hudsonriverpark.org](http://www.hudsonriverpark.org)

### **6 Bank of America**

Toch wel indrukwekkend, zo'n nieuwe groene wolkenkrabber. Een ecosysteem op zich, als we de ontwikkelaar en architect mogen geloven.  
[www.cookplusfox.com](http://www.cookplusfox.com)

### **7 Chelsea Piers**

De oude pieren in de Hudson, waar het ooit zoemde van maritieme activiteiten, krijgen hele nieuwe bestemmingen. Een daarvan is leisure en wellness. Chelsea Piers is een groot sportcentrum, waar van alles te doen is. Tot en met golfen op de pier aan toe.  
[www.chelseapiers.com](http://www.chelseapiers.com)

### **8 IAC-Building**

Het eerste gebouw dat Frank Gehry in New York heeft gerealiseerd, geopend in 2007 en gelegen langs de West Side Highway in de wijk Chelsea. Met bijzondere gekromde gevels en vooral 's avonds erg fraai.  
[www.iacbuilding.com](http://www.iacbuilding.com)

### **9 BLUE-woontoren**

Woontoren van Bernard Tschumi Architects, met fraaie en ongetwijfeld niet goedkope appartementen (maar wel heel fraai afgewerkt).  
[www.bluecondonyc.com](http://www.bluecondonyc.com)

### **10 Battery Park**

Al wat langer bestaand, deze toevoeging aan de zuidkant van Manhattan. Blijft een prima combinatie van park, wonen, werken en andere stedelijke functies.  
[www.batteryparkcity.org](http://www.batteryparkcity.org)







## For further reading

Over New York is genoeg te lezen. Wie wat scherper zoekt, komt ook de nodige recente literatuur tegen over de stedenbouwkundige en architectonische ontwikkeling van de stad. De waterfrontontwikkeling neemt daarin een prominente plaats in. Via [amazon.com](https://www.amazon.com) is veel te achterhalen, maar een lijfelijk bezoek aan een paar van die grote New Yorkse boekhandels (met goede koffie en *cheese cake*) verdient altijd de voorkeur.

### Shift/SANAA and the New Museum

Een kek aanvoelende paperback – met sexy ribbelkaft – over de totstandkoming van the New Museum of Contemporary Art in Lower Manhattan, aan de Bowery om precies te zijn. Het ontwerp is afkomstig van SANAA; het architectenduo Kazuyo Sejima and Ryue Nishizawa. Het museum, dat zeven verdiepingen telt, ging in 2007 open. Deze uitgave van Lars Müller Publishers reconstrueert de totstandkoming van het museum.

### Masterplan Brooklyn Bridge Park

Dit is het masterplan van een van de belangrijkste parkontwikkelingen in New York van de afgelopen jaren. Het boek is uitgegeven door de ontwikkelingsmaatschappij van het park: de Brooklyn Bridge Park Development Corporation. Hierin werken publieke en private partijen nauw samen aan de ontwikkeling van dit 1,3 mijl lange park. In januari 2008 is de uitvoering van start gegaan.

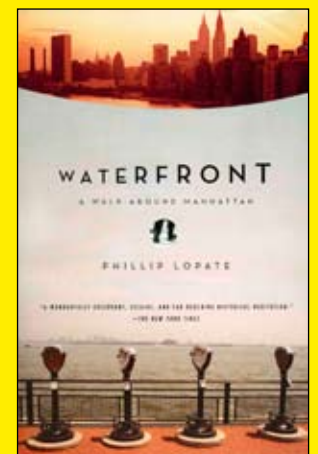
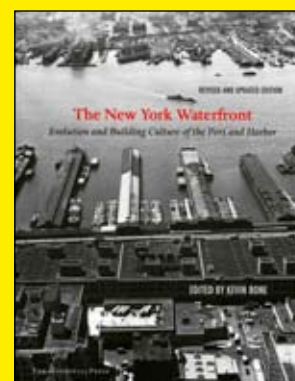
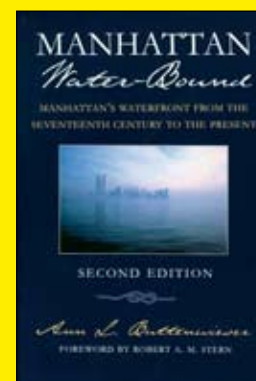
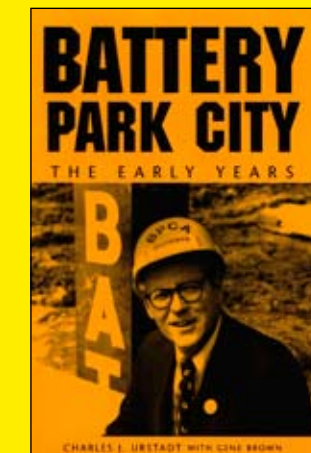
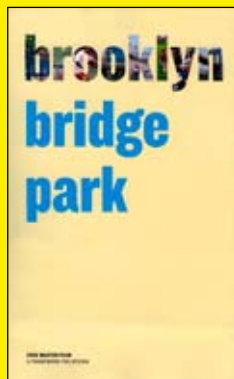


### Designing the High Line

Dit fraaie boek – met de ondertitel Gansevoort Street to 30th Street – documenteert de plannen voor de eerste twee fasen van het High Line-project. Hierbij wordt een oude goederenspoorlijn nieuw leven ingeblazen en krijgt een passant de aangrenzende buurt een impuls. De eerste twee fasen zijn ontworpen door de bureaus Field Operations en Diller Scofidio + Renfro. Het boek is uitgegeven door de vrijwilligersorganisatie Friends of the High Line, die succesvol heeft geijverd voor het behoud van de anderhalve mijl lange lijn.

### The Simple Home

Duurzaamheid kan ook iets met onthaasting te maken hebben, zo betoogde voormalig minister van VROM Margreeth de Boer al eens. Wat daarbij kan helpen – zeker in een stad als New York, die nooit slaapt – is een opgeruimd huis. Sterker nog: een leeg en basic ingericht huis. In *The Simple Home* (een uitgave van Taunton) worden 21 huizen beschreven en in beeld gebracht, op basis van de *six ways to simplicity*: genoeg, spaarzaam, flexibel, tijdloos, duurzaam en delicaat. Alleen van het doorbladeren wordt een mens al rustig.



### Battery Park City – the early years

Battery Park is een grote gebiedsontwikkeling aan de zuidwestkant van Manhattan, op steenworp afstand van Ground Zero. Hier hebben private ontwikkelaars een compleet nieuw gebied letterlijk uit de grond gestampt: de locatie is gerealiseerd op een landfill, oftewel een stortplaats van grond. De naam stamt uit de Nederlandse tijd. Tijdens de kolonisatie van de Nederlanders stond er een batterij kanonnen opgesteld op deze plaats, zo leert Wikipedia ons. Het park is druk bezocht, onder meer door zakenmannen van Wall Street die hier even komen uitwaaien. Het boek, een uitgave van Xlibris Corporation, documenteert de planontwikkeling. Met daarbij onder meer aandacht voor de bijzondere financieringsconstructies, zoals een uitgifte van obligaties.

### Manhattan water-bound en The New York Waterfront en Waterfront

Boeken vol worden er de laatste tijd over geschreven: de relatie van New York met het water. Begrijpelijk, aangezien veel van de historie van de stad – onze Peter Stuyvesant kwam tenslotte ook aan per schip – met het water is verbonden. Naast het verleden is de toekomst niet minder onbelangrijk: nu de industrie is verdwenen, ontstaat er op de oude pieren ruimte voor nieuwe stedelijke activiteiten. Opnieuw lijkt te worden ontdekt dat Manhattan een eiland is, omgeven door water. Deze drie uitgaves brengen ieder een ander aspect van het waterfront in beeld: de geschiedenis van de zeventiende eeuw tot nu (*Manhattan water-bound*, uitgave: Syracuse University Press), de kansen voor de toekomst (*The New York Waterfront*, uitgave: Monacelli) en een beschrijving van twee wandelingen langs de oevers van Manhattan (*Waterfront*, uitgave: Anchor).





# Column

PETER NOORDANUS

## Vitale stad en milieu noodzaken tot paradigmaverandering

We willen zoveel vandaag de dag. Sterke bundeling van woningbouw binnen onze steden als alternatief voor al te gemakkelijke stadsuitleg. Stedelijke vitaliteit en bindingsstrategieën voor huishoudens die zich al decennia lang uit de voeten maken naar de *suburbs*, recent de Vinex-wijken. We willen die stedelijke bundeling ook vanwege duurzaamheid. Meer op openbaar vervoer gerichte verstedelijking is alleen mogelijk door het organiseren van meer compacte urbanisatie. Ons land kent, ondanks onze veel geroemde traditie in ruimtelijke ordening, een redelijk diffuus verstedelijkingspatroon. Zelfs in de Randstad, *at the end of the day* een meerkernige dun verstedelijkte metropool.

Gelukkig wordt dit allemaal anders. De Nota Ruimte zet in op sterkere bundeling. Nog meer dan in de Vinex-periode moet de nieuwe verstedelijkingsopgave in de bestaande stad zelf worden geconcentreerd. Voor zo'n veertig procent, is het streefcijfer. In de Zuidvleugel (Rotterdam en Den Haag) wordt inmiddels van bijna het dubbele uitgegaan. Amsterdam zet er met wethouder Van Poelgeest een fors tandje bij en in de Utrechtse regio zijn de binnenstedelijke ambities torenhoog opgeschroefd. Op het streven valt niets af te dingen. Steviger verstedelijken in de bestaande stad heeft de toekomst. Wil die ambitie echter niet in papier blijven steken, dan moeten er drie dingen gebeuren.

We moeten woonmilieus ontwerpen waar mensen echt positief voor kiezen. Dus hoogbouw op plekken die er toe doen, zoals *waterfronts* of stadscentra, en compacte laagbouw elders. Rotterdam geeft hiervoor met zijn stadsvisie van vorig jaar het voorbeeld.

Er zal extra publiek investeringsgeld moeten komen. Want hoewel compact verstedelijken maatschappelijk op termijn uitbetaalt, moet er op de korte baan geld bij. Geld dat niet in de koop- of huurprijs van de te bouwen woningen is te verdisconteren. In het Neprom-rapport 'Investeren in kwaliteit' (2007) is dat onweerlegbaar aangetoond.

Daarbij moet iedereen zich realiseren dat compactheid ook milieuconflicten oplevert, waarvoor op voorhand oplossingen bedacht moeten worden. Deze conflicten hebben te maken met het elkaar naderen van milieu-hinderlijke en milieugevoelige bestemmingen en met de onwrikbaarheid van milieunormen die de stad uiteen drijven. Deze leiden dus juist tot deconcentratie en helpen met andere sectorale toetsingsinstrumenten per saldo compactheid om zeep. Iedereen kent de voorbeelden:

- Waterfrontontwikkeling en de externe veiligheidsnormen die voortvloeien uit het scheepvaartverkeer;
- Fijnstofproblemen bij de ontwikkeling van stationslocaties;
- Milieuzoneringsblokkades bij herontwikkeling van bestaande bedrijventerreinen;
- Te rigide opvattingen vanuit flora-en faunawetgeving die herontwikkeling van bestaande panden frustreren: *'mind the bat!'*.

Als ik het zo opschrijf lijken het vooroordelen, maar in de praktijk zijn het inmiddels betekenisvolle hindernissen voor succesvol compacte stadsbeleid. Dat levert een relevante en actuele paradox op, waarbij de vijand van het goede vaak het betere is.

Naar mijn overtuiging is een paradigmaverandering noodzakelijk. Verkokerd milieudenken moet plaatsmaken voor een meer integrale benadering met een perspectief voor de langere termijn. Daarop moeten we de wet stad en milieu moderniseren, waarbij:

- Milieukaders afweegbaar worden;
- Mits transparant en democratisch gelegitimeerd;
- Mits compensatie gegarandeerd is;
- En dat zonder de bureaucratie van deze wet.

Nu de huidige wet stad en milieu binnenkort afloopt, meld ik me als deelnemer voor een initiatief dat zal leiden tot een succesvoller opvolger. Een nieuwe wet die bovendien de geschetste paradox zal oplossen.

PETER NOORDANUS DIRECTIEVOORZITTER AM







## In beweging

Ellen Masselink is per 1 juli directeur Groen door Rood bij AM. Na 'een heel leven bij de overheid' heeft zij het idee dat zij op dit moment bij een marktpartij misschien wel meer kan doen aan duurzame gebiedsontwikkeling. Over een hart dat klopt voor het algemeen belang en een slagvaardig karakter dat wellicht beter gedijt binnen een private organisatie.

Tekst **Marc Mijer** Beeld **Tessa Posthuma de Boer**

# Van publiek naar privaat

Als ze door het centrum van haar woonplaats Veenendaal rijdt, is Ellen Masselink een gelukkig mens. Enkele banen geleden was zij namelijk als gemeentelijk projectleider betrokken bij de herinrichting en vernieuwing van dit centrum. 'Nu ik zie wat er tot stand komt en bedenk dat ik daar een bijdrage aan heb geleverd, kan ik daar heel blij van worden. Destijds heb ik aan dat plan gewerkt met een gevoel dat diep uit mijn hart kwam. Ik wilde heel graag dat daar iets goeds zou gebeuren, waar de stad en de mensen echt iets aan hebben. En nu is dat aan het gebeuren. De economie krijgt er een enorme impuls door, maar ook het culturele aanbod wordt verrijkt. Hierdoor ont-

staat een positieve *spin off* voor de nieuwe gewenste identiteit van Veenendaal. De inwoners zijn er trots op en verder is zo'n beetje iedereen er gelukkig mee, van bankdirecteur tot marktkoopman.' Masselink vertelt dit verhaal naar aanleiding van de vraag waarom ze haar hele werkende leven tot deze zomer bij de overheid heeft doorgebracht. 'Ik ben daar gaan werken vanuit de bekende nobele gedachte iets voor het algemeen belang te willen doen. Daar heb ik invulling aan kunnen geven. Tegelijkertijd past mijn karakter niet echt bij de overheid. Ik ben best zakelijk en kan niet tegen traagheid.' Moet je net de spreekwoordelijke ambtelijke molens hebben. Hoe

heeft Masselink dat zo lang volgehouden? 'Ik heb mijn energie er juist in gestoken om die traagheid te doorbreken. De uitdaging was steeds om het onmogelijke toch voor elkaar te krijgen.'

**Sublimatie** Dat streven, het doorbreken van de traagheid bij haar eigen werkgever, vond nog niet zo lang geleden zijn sublimatie in de oprichting van het Groene Grondbedrijf van de Dienst Landelijk Gebied (DLG) van het Ministerie van Landbouw. Dat was eerst het PPS-bureau van het ministerie. 'Het was een tijdje lang heel erg *state-of-the-art* voor ministeries om een dergelijk bureau te hebben. Maar toen ik er hoofd van werd, stelde ik mij de vraag: hoe toekomstbestendig is dit? Ik had het idee dat er een slag gemaakt moest worden van adviesbureau naar ontwikkelbedrijf. Niet aan de zijlijn staan, maar zelf investeringen doen, risico lopen, ontwikkelen. Daar heb ik een businessplan voor geschreven, wat resulteerde in het allereerste Groene Grondbedrijf bij de Rijksoverheid. De ontwikkeling van adviesbureau tot grondbedrijf betekent een, door mij gewenste, verzakelijking bij de overheid. Maar het gaat nog altijd om het verwezenlijken van algemene, maatschappelijke doelen.'

**Logisch verweven** Met haar overstap naar AM lijkt er een spiegelbeeldige situatie te ontstaan. Masselink gaat zich nu bij een organisatie die al zakelijk was inzetten voor het verwezenlijken van doelen die óók het algemeen belang dienen. Hoe denkt Ellen hieraan bij te dragen? 'Ik heb natuurlijk niet voor niets voor AM gekozen. Toen ik vanuit DLG procesmanager was bij de ontwikkeling van Meerstad in Groningen,

**Ellen Masselink**

*'Ik vind hoe dan ook dat de argwaan, die bij de overheid ten opzichte van de markt leeft, ter discussie zou moeten worden gesteld.'*



kwam ik ze tegen. Het werd mij duidelijk dat AM écht wil bijdragen aan een goede, duurzame gebiedsontwikkeling. Bij bepaalde partijen blijven die ambities nog hangen in woorden, maar AM bracht het bij de plannen van Meerstad in praktijk. En niet alleen daar. Zie de inspanningen in gecombineerde landschaps- en vastgoedontwikkelingen in bijvoorbeeld Hoek van Holland, Perkpolder of Kampen; het is AM menens.’ Het uiteindelijke plan voor Meerstad werd door een internationaal opererende, bevriende hoogleraar van Masselink als *‘truly amazing’* betiteld. Zelf vindt zij deze publiek-private samenwerking ook bijzonder geslaagd. ‘PPS werkt! Dat blijkt uit Meerstad. Het plan slaagt er in om wonen, bedrijfsterreinen, infrastructuur, recreatie, natuur en waterberging op een logische manier te verweven. Deelname van publieke en private partijen is daarvoor een noodzakelijke voorwaarde geweest. De overheid stelt het programma van eisen op, de marktpartijen vullen dat in op een manier die tegemoet komt aan wat toekomstige bewoners willen. AM doet daar zeer degelijk onderzoek naar en kent de behoefte van de consument.’

**Blijvend menens** Een ontwikkelaar die zo te werk gaat, valt bij een overheidsveteraan als Masselink blijkbaar in de smaak. De volgende stap na PPS is, volgens haar, dat de overheid nog meer gaat loslaten. ‘Maar niet

helemaal. Dat een overheid een programma van eisen inbrengt is begrijpelijk. Bovendien kunnen gebiedsontwikkelingen gevolgen hebben voor de identiteit van bestaande gemeenschappen. De overheid is de aangewezen partij om dat soort consequenties in goede banen te leiden. Voor het overige kun je de ontwikkeling en realisatie voor een groot deel aan private partijen overlaten. Tenminste, als ze het hart op de goede plek hebben.’ Hoe denkt Masselink zeker te weten dat dat bij AM het geval is? Of, in meer algemene zin, hoe borg je het algemeen belang bij marktpartijen? ‘Goed punt. Dat is iets waar je goed op moet letten. Een indicator kan zijn dat een private ontwikkelaar een deel van de winst investeert in groen. Of dat zo’n partij zich bepaalde waarden echt eigen maakt. AM was twee jaar geleden niet voor niets initiatiefnemer van de Handvatten voor maatschappelijk verantwoord ondernemen. Je ziet dat bij AM de vier pijlers energie, klimaat, natuur en cultuur op een weldoordachte en consistente wijze worden uitgedragen. Die pijlers zijn echt geïnternaliseerd door de mensen die hier werken. Op zo’n moment kun je ervan uitgaan dat het een private partij blijvend menens is. Ik vind hoe dan ook dat de argwaan, die bij de overheid ten opzichte van de markt leeft, ter discussie zou moeten worden gesteld. Onze Nederlandse cultuur wijkt daarin af van andere Europese landen. Het zou fijn zijn als ik er aan kan bijdragen om die argwaan weg te nemen.’

**‘Wat doe je nou?’** Binnen Groen door Rood combineert AM inmiddels zeven jaar de ontwikkeling en financiering van duurzame natuur door het realiseren van wederom duurzame en hoogwaardige woonomgevingen. Masselink gaat hier in haar nieuwe functie leiding aan geven. Dat AM dit vaak – zo niet altijd – in samenwerking met de overheid gaat doen, komt haar gezien haar achtergrond niet slecht uit. ‘Ik ken de overheid door en door en weet hoe ik daar een duwtje

in de rug moet geven. Veel politieke gevoeligheden zijn mij bekend en ik weet hoe je daar mee om moet gaan.’ Tegelijkertijd kan haar nieuwe rol ook voor ‘de andere kant’ voordelen opleveren. ‘Vanuit mijn overheidsnetwerk bestaat er interesse voor mijn overstap. Men heeft er vaak moeite mee om een goede ingang te vinden bij marktpartijen. In die zin kan ik nu een brug slaan.’ Maar er zijn ook andere geluiden binnen Masselinks voormalige werkkring. ‘Ja, ik kreeg ook reacties in de trant van: “wat doe je nou?” en “dat hadden we nooit van jou gedacht”. En dat terwijl ik vanuit deze nieuwe rol naar mijn idee op dit moment méér kan doen voor de publieke zaak. Vanuit overheidsperspectief wordt het geheel van projecten van de grond tillen steeds complexer. Er moet met steeds meer belangen rekening worden gehouden. Vanuit een marktpartij als AM zal ik wellicht wat slagvaardiger kunnen zijn en echt dingen gedaan krijgen.’

**Geen foute dingen doen** Wat wil Masselink precies gedaan krijgen? ‘Ik wil mijn vitaliteit en enthousiasme de ruimte geven en heel veel doen. Zoals met een aantal overheden op vitale plekken goede afspraken maken voor ontwikkeling van de betreffende gebieden. Dan denk ik bijvoorbeeld aan Het Groene Hart, de Utrechtse Heuvelrug of betekenisvolle plekken van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Het lijkt mij prachtig om daar een goede planningsagenda voor op te zetten en op basis daarvan aan de slag te gaan. En dan dus geen foute dingen doen, zoals die vele, grootschalige bedrijfsterreinen langs de A12. Die zou ik dolgraag herontwikkelen en dan alle functies op een logische manier met elkaar verweven, zoals ook in Meerstad gedaan is. Dan kun je veel groen financieren, met een klein beetje rood. Als dat op meerdere plaatsen lukt, geeft mij dat het gevoel dat we Nederland op een mooie manier “onder controle” krijgen. Daar bedoel ik mee dat volgende generaties zeggen: wat daar toen gemaakt is, daar genieten we nog steeds van!’

**Ellen Masselink**

*‘Vanuit deze nieuwe rol kan ik meer doen voor de publieke zaak.’*





A photograph of Klaas van Egmond, an older man with glasses, wearing a grey suit and a striped tie. He is sitting on a red, curved staircase or bench, leaning against a red wall. The background is dark, and the lighting is warm, highlighting the red of the architecture and his suit.

**Klaas van Egmond**  
over Nederland in 2040:  
laten voortwoekeren of in banen leiden

# Economie versus ecologie?





# Economie





versus  
ecologie?



Klaas van Egmond verruilde in 2006 zijn baan als directeur van het Milieu- en Natuurplanbureau (MNP) voor die van faculteitshoogleraar geowetenschappen aan de Rijksuniversiteit Utrecht. Een andere, vrijere rol, waarin Van Egmond nog steeds zijn visie kan geven op de verhouding tussen economie, ecologie en andere belangen. Ook over de ruimtelijke inrichting van Nederland heeft hij met regelmaat stevige uitspraken gedaan. In een gesprek met Jaap Modder, in het dagelijks leven bestuursvoorzitter van de Stadsregio Arnhem-Nijmegen, gaat Van Egmond in op het Nederland van de toekomstige generaties. 'Als we blijven groeien, moeten we accepteren dat ook het laatste stukje natuurgebied op een gegeven moment verdwijnt.'

Tekst **Kees de Graaf** Beeld **Corbino**

Voordat Klaas van Egmond uitgenodigd wordt zijn visie op de ruimte van Nederland te geven – en de duurzame inrichting daarvan – zijn wij uiteraard eerst benieuwd hoe het hem bevalt in zijn nieuwe functie als faculteitshoogleraar geowetenschappen. 'Dat bevalt me heel goed. Ik had twee jaar geleden het Milieu- en Natuurplanbureau goed op de rails staan en dan is het tijd voor iets anders. De passie en gedrevenheid waarmee ik het MNP heb opgebouwd is er nog steeds. Die kwam voort uit de gedachte dat er tegenover het economische denken en de economische planbureaus ook een ecologisch planbureau nodig was. In mijn nieuwe rol zeg ik nog steeds de dingen die ik toen ook zei, maar ik zeg ze wat harder. Voorheen praatte ik namens het gehele planbureau en dan ben je de spreekbuis, het geweten, van al die gebundelde *knowhow*. Dan kun je niet even je eigen persoonlijke mening ventileren.' Volgens Van Egmond leidde dat op een aantal momenten tot traumatische ervaringen: 'We hadden bijvoorbeeld in 2006 de verkiezingsprogramma's doorgerekend op hun duurzaamheidsambitie en tegen de pers gezegd dat we om vier uur 's middags de resultaten zouden presenteren. Maar rond de lunch was ik nog flink met mijn onderzoekers aan het discussiëren over hoe we een en ander moesten rapporteren. En we kwamen daar niet uit. Dat werd een heel vervelende persconferentie, waarin ik niets kon melden. Daar heb ik in mijn nieuwe baan minder last van. Daar staat tegenover dat ik niet die geweldige staf en die fantastische secretaresse heb; aan de universiteit moet je meer zelf doen. Maar dat heeft ook wel weer zijn charme.'

## Nederland praatjesland

Terug dan naar de inhoud van het gesprek, dat zich op zal spannen tussen twee thema's. Aan de ene kant de ruimtelijke inrichting van Nederland, waar economie en ecologie om voorrang strijden. En aan de andere kant het duurzaamheidsbesef van overheid en markt. Met andere woorden: wie is er aan zet om Nederland zo in te richten, dat het hier in de delta ook voor toekomstige generaties goed leven is? Wij openen met de constatering dat het op het gebied van krachtig ruimtelijk beleid aanmodderen blijft in Nederland (een conclusie die ook in Inspiring Space nummer 1 getrokken werd, red.). Modder: 'Neem nu de manier waarop in Frankrijk president Sarkozy de discussie over Groot-Parijs heeft aangezwengeld. Hoe daar gesproken wordt over het al dan niet verder uit laten dijen van de stad en de manier waarop onder meer het openbaar vervoer – dat in Parijs toch al van hoog niveau is – hierop moet worden georganiseerd. Vergelijk dat nu eens met hoe Utrecht, toch de vierde stad van Nederland, het nog steeds met stinkende dieselbussen moet doen. Openbaar vervoer is in dit land echt iets voor losers; een desastreus-



Klaas van Egmond

***'De complexiteiten zijn groot: het klimaat, het water, de verdere groei van ons ruimtebeslag. Dat krijg je niet geacommodeerd als je de sturing daar niet op aanpast.'***

ze gedachte. In vergelijkbare steden in het buitenland – van Valenciennes tot Kassel – rijden al lang *light rail*-systemen, maar daar hobbelen wij lichtjaren achteraan. En vooral op de 30 bij 30 kilometerschaal. Op dat gebied is Nederland toch echt praatjesland. We vinden het heerlijk om erover te debatteren, maar iets doen: ho maar. We zijn inmiddels ook aan de zoveelste discussie over het Groene Hart toe, maar het leidt allemaal tot niets.'

### **De cultuurhistorie van polderen**

Het is een observatie die Van Egmond kan delen: 'Iets doen, stel je voor! Dat zou toch echt veel te vermoeiend worden. Bij de Vereniging Deltametropool, waar ik onlangs een inleiding mocht houden, wordt dat ook geconstateerd. Een eindeloze poldercultuur, waarin iedereen vast lijkt te zitten. Die houding schijnt zelfs cultuurhistorische roots te hebben.' Van Egmond wijst in dit verband op de cultuurpsychologische theorievorming van de Utrechtse socioloog A.A. van Doorn: 'Hij liet zien dat onze delta op een gegeven moment het toevluchtsoord werd van allerlei groepen uit het buitenland, zoals vrijgevochten Fransen. Die groepen woonden hier samen in het moeras en non-interventiegedrag was daarbij dé manier om te overleven. Datzelfde geldt voor het niet boven het maaiveld uitsteken van je hoofd. Ook werd er niet aangestuurd op integratie: je liet de ander met rust. Dat gaat een tijd goed, tot de druk in de samenleving te hoog wordt en dan loopt het verkeerd.'

### **Nieuw paradigma**

Het is de vraag of en hoe er uit die beklemmende poldercultuur kan worden ontsnapt, om daarmee een duurzamere inrichting van dit land te bewerkstelligen. Is er hoop? Wij wijzen in dit verband op een inleiding die Van Egmond enkele jaren geleden hield, waarin hij pleitte voor een paradigma-wisseling. 'Je gaf daarin aan dat het eeuwenoude paradigma

dat op het individu is gericht, moet worden ingeruild voor een collectief besef op een hoger schaalniveau. Nederland moet worden "opgeschaald" en dat vraagt om een ander soort sturing, ook in de ruimtelijke inrichting. Is die transitie al gaande? Of hebben we eerst een paar rampen nodig, zoals het grotendeels onder water lopen van de Zuidvleugel van de Randstad. Iets wat overigens minder denkbeeldig is dan het lijkt.'

Van Egmond: 'In het verleden hebben we aangetoond in bestuurlijk opzicht te kunnen opschalen, met de vorming van de zeven provinciën. Op dit moment zijn we aan het zoeken naar een nieuwe schaal, die past bij de uitdagingen van nu. Binnen de Vereniging Deltametropool worden bijvoorbeeld pittige discussies gevoerd tussen de Noordvleugel en Zuidvleugel, op het conflictueuze af. Ook Wim Kok is er met zijn Holland-8 niet in geslaagd om daar een nieuw perspectief voor te ontwikkelen. In de tussentijd – en dat is de clou – gaat het partiële denken gewoon door. Daar uit zich die moerascultuur weer. Een spoorlijntje hier, een nieuw natuurgebiedje daar. Maar er wordt nadrukkelijk niet vanuit één overkoepelend plan gedacht. Dat uit zich soms in hele knullige dingen, zoals spoorlijnen die qua spoorbreedtes niet op elkaar aansluiten en verschillende technieken die worden gebruikt.' Volgens Van Egmond is er op dit moment voldoende aanleiding om weer meer vanuit één planningsgedachte te gaan sturen: 'De complexiteiten zijn groot: het klimaat, het water, de verdere groei van ons ruimtebeslag. Dat krijg je niet geacommodeerd als je de sturing daar niet op aanpast'

### **Niet alles open houden**

We verwijzen in dit verband naar een vorig jaar verschenen rapport van de OECD, waarin goede adviezen over deze problematiek te lezen waren, maar die in bestuurlijk Nederland nauwelijks aandacht hebben gekregen – ondanks de compacte omvang van het rapport: 60 pagina's. 'Daarin werd gepleit voor overzichtelijke bestuurbare eenheden, geformeerd op het schaalniveau waarbinnen onder meer het meeste woon-werkverkeer zich afspeelt. In Nederland zou dat betekenen dat we in eerste instantie vooral op Noordvleugel- en Zuidvleugel-niveau onze zaakjes goed moeten organiseren. Dat zou een stap in de goede richting zijn. Net zo goed als dat in de KAN-regio bijvoorbeeld de banden met de Duitse gemeenten over de grens zijn aangehaald. Traditioneel lag dit gebied in het oosten van Nederland, maar feitelijk ligt het middenin een grote verstedelijkte regio.' Deze focus over de grenzen heen is volgens Van Egmond een goede aanbeveling: 'Het is toch treurig om te







Klaas van Egmond

## ***'We hebben een sturingsmodel gecreëerd waarmee niet meer te sturen valt. Een systeem ook waarin het te enen male ontbreekt aan checks and balances.'***

zien hoe wij voortdurend de discussie over de Westerschelde, de havens van Rotterdam, Antwerpen en Zeebrugge en de IJzeren Rijn afhouden. Ook daarin zou een zekere opschaling goed kunnen helpen.'

Volgens Van Egmond is het verder vooral van belang om de verschillende schaalniveaus goed uit elkaar te houden en ervoor te zorgen dat ze 'opwaarts compatibel' zijn. Ergo: 'Je moet op het hoogste schaalniveau – dat van de Randstad en waarschijnlijk ook het gebied daaromheen – denken en daar een visie voor vaststellen. Dat betekent keuzes maken en niet alles open houden. Vervolgens moet die visie naar de lagere schaalniveaus worden doorvertaald.'

De vraag is echter of daarvoor niet een compleet nieuwe geografie nodig is, inclusief een nieuw vocabulaire, aldus Modder. 'Neem het gebied tussen Arnhem en Nijmegen: dat was lang een leeg gebied. Nu wonen er 160.000 mensen, in een configuratie die je noch dorp, noch stad kunt noemen. Tussen Den Haag en Rotterdam is een vergelijkbaar soort stedelijk veld ontstaan, waar we nog geen naam voor hebben gevonden. Het is een soort "Zwischenstadt", een tussenstad.' Van Egmond: 'Dat voortwoekerproces ontstaat binnen de huidige context van een beleidsarm overheidsoptreden. Uit de geografie weten we dat bepaalde verstedelijkingspatronen – of het nu zeshoeken zijn of ringen – handiger zijn dan andere. Als overheid kun je zeggen: ik ga de vorming van een dergelijk patroon begeleiden en daarmee bijvoorbeeld bewust sturen op een afwisseling van groen en rood. Maar die visie ontbreekt en daarom laten we het gewoon gebeuren. Er worden partiële beslissingen genomen, op basis van partiële waarheden. En dat zijn per definitie onwaarheden.'

### **Fuzzy City**

Terugkomend op de cultuur van de Nederlandse planners wijst Van Egmond op het ontbreken van lef om werkelijk te plannen: 'We zijn teveel een land van dominees en koopman-

nen. Dat betekent dat we wel gedachten hebben over hoe het verder moet, maar dat niemand daar last van moet hebben. Want dat tast de handel aan. Ik begrijp het niet: waarom tekenen we niet gewoon de kaart van Nederland zoals we dit land zouden willen zien en gaan we van daaruit terugredeneren? Want doen we dat niet, dan zal dat kaartbeeld met overal een beetje verstedelijking – *fuzzy city* – gewoon blijven bestaan en zich nog verder ontwikkelen.' Volgens Modder is de genoemde kaart van de Noordvleugel er al: 'Teun Koolhaas heeft daar een prachtig ontwerp voor gemaakt.'

Het verbaast niet dat Van Egmond weinig enthousiast is over de nieuwe Wet Ruimtelijke Ordening, waarin een groot deel van 's Rijkstaken over de schutting is gegooid naar de gemeenten. 'Ik ben daar niet voor. Het probleem is een verwarring in het Nederlandse denken tussen de begrippen democratie en hiërarchie. Dat laatste begrip hebben we ten onrechte na 1968 steeds meer ten grave gedragen. Het was het moment dat de postmodernisten opkwamen en riepen dat maakbaarheid van bovenaf niet meer mogelijk was. Maar als je rood, groen en blauw op een zinvolle manier wilt combineren, heb je die hiërarchie echt wel nodig. Ieder huis heeft toch ook een bouwtekening nodig?'

Volgens Van Egmond zijn gemeenten met de nieuwe WRO behoorlijk vogelvrij, omdat de provincies nauwelijks meer toetsen. 'Het zal geen kwade opzet zijn, maar ik vind het een levensgevaarlijke vergissing. We hebben een sturingsmodel gecreëerd waarmee niet meer te sturen valt. Een systeem ook waarin het te enen male ontbreekt aan *checks and balances*. Als we een bepaalde lokale ontwikkeling niet goedkeuren, dan moet de Tweede Kamer kunnen beslissen dat deze geschrapt wordt. Maar die *feedback* ontbreekt geheel. Ik vind bijvoorbeeld dat je die Belle van Zuylen-toren bij Utrecht niet moet willen. Als zo'n toren er komt, heb je er gelijk tien. Dat schept een precedent. Cramer moet zeggen dat daarmee het ruimtelijk kwaliteitsconcept van het Groene Hart onaanvaardbaar wordt aangetast. Een open landschap is echt een kwaliteit en dat moet je bewaken. Ik schaatste vroeger veel op de Kagerplassen maar ben daar mee opgehouden, omdat aan de horizon een vreselijke skyline van kantoorgebouwen is ontstaan.'

Waar Modder pleit voor het afschaffen van de Thorbeckiaanse lijn van gemeente-provincie-Rijk ('Het is toch absurd dat in de Leidse regio een gemeente als Oegstgeest compleet zijn eigen gang kan gaan?'), is Van Egmond daar niet voor: 'Ik ben zelfs een restaurateur van het huis van Thorbecke. Ik vind dat je met



respect met de lagere bestuurslagen moet omgaan. Maar alleen als die lagen ook hun handtekening hebben gezet onder de visie die gezamenlijk op het hoogste schaalniveau is afgesproken.’

## Waarom verder groeien?

De demografie speelt in dit verband evenzeer een niet te onderschatten rol, zo verlegt Van Egmond het gesprek weer naar de toekomst van Nederland. We constateren dat er dit jaar al 100.000 Polen naar Nederland komen en dat een vergelijkbare stroom uit andere Oost-Europese landen te verwachten valt. Waar laten we die mensen? Van Egmond: ‘Uit studies van het CPB en het RPB/MNP gezamenlijk is al gebleken dat we in het hoge groeiscenario op termijn op een bevolkingsomvang van 19,7 miljoen mensen gaan uitkomen. De vraag is: moeten we al die mensen accommoderen? Dat kost ons gegarandeerd veel van onze groene ruimte. Volgens sommigen – ik hoorde dat Henry Meijdam van de VROM-raad zeggen – hebben we die groei nodig om op termijn onze fysieke en sociale infrastructuur, zoals het onderwijs, te kunnen betalen. Ik plaats daar grote vraagtekens bij. Laten we reëel zijn: zelfs de economen begrijpen niet goed hoe de economie functioneert. Hoe kun je dan zeggen dat groei per sé moet.’ Van Egmond zou zelf veel meer een voorstander zijn van een stationaire bevolkingsontwikkeling en een bijpassende economische ontwikkeling. ‘In het rapport “Nederland Later” hebben we als MNP voor het eerst alle departementale plannen voor de toekomst van Nederland over elkaar heen gelegd. Dat was destijds ons antwoord op de duurzaamheidvraag zoals die door het kabinet was gesteld. Er bleek feilloos uit dat een verdere jaarlijkse economische groei leidt tot een forse verdere aantasting van de groene ruimte. En daarmee tot een verspilling van kwaliteit voor toekomstige generaties.’ Van Egmond vindt het teleurstellend dat er destijds vanuit de politiek zo lauw op de inhoud van het rapport werd gereageerd. Departementale verkokering speelt hierin een belangrijke rol: ‘Wanneer het over de duurzame inrichting van Nederland in de toekomst gaat, moet of Balkenende in actie komen, of de minister van VROM moet dat veel meer naar zich toetrekken. Er is regie nodig! Nu wordt de ruimte in dit land versnipperd onder allerlei ministers: Van der Hoeven doet de economische ruimte, Eurlings het Groene Hart, Cramer de groene ruimte.’ Modder: ‘In een interview in De Architect gaf Jacqueline Cramer aan dat haar ministerie het loket is van ruimtelijke kwesties. Dat betekent dat ze de rol van VROM wil *downsizen* tot die van louter facilitator. Dat doen ze in Frankrijk slimmer. Sarkozy heeft daar een aparte staatssecretaris op het project Groot-Parijs gezet en die ondergebracht bij

het ministerie van Cultuur. Zo van: ruimtelijke ordening is een culturele daad en te belangrijk om aan de ruimtelijke ordenaars over te laten.’

## Markt mobiliseren

Na het pandemonium aan de sturingskant van de Nederlandse ruimte, stappen we over op een andere aanvliegroute van duurzaamheid: de rol van betrokken partijen. Modder brengt het jaarlijkse internationale vastgoedcongres MIPIM in Cannes in herinnering, dat in 2008 voor een belangrijk deel in het teken van duurzaamheid stond – bij de Nederlandse inbreng en afvaardiging althans. Tijdens een ochtendbijeenkomst van NEPROM en ULI deed milieuminister Cramer een dwingende oproep om te ‘geloven’: ‘In plaats van de aanwezigen uit te nodigen mee te doen in haar visie op een duurzaam Nederland ging het verhaal alleen maar over normen en dat die alleen nog maar strenger zullen worden. Je merkte aan de zaal dat men daar niet enthousiast van werd. In de middagbijeenkomst van diezelfde dag presenteerde AM de duurzaamheidstrategie van deze onderneming, die gestoeld is op de pijlers energie, klimaat, natuur en cultuur. Dertig jaar na het Rapport van de Club van Rome is daarmee een ontwikkeling zichtbaar waarbij de grote marktpartijen aangeven dat het roer om moet. De afgelopen jaren hebben we zwaar ingezet op een publieke sturing van duurzaamheid, maar is het niet veel zinvoller om de samenleving – en daarmee onder meer de marktpartijen – te mobiliseren?’

Van Egmond herkent deze trend, maar plaatst wel een nuance: ‘Je moet dat zeker doen, maar er blijft een noodzaak voor een collectieve rol door de overheid.’ Hij is het ook eens met de analyse van Modder dat marktpartijen in de praktijk veel last hebben van allerlei sectorale toetsen wanneer zij met gebiedsontwikkelingen bezig zijn. ‘Maar dat is vooral een kwestie van goed organiseren aan de kant van de overheid. Die horizontale verkokering moet weg. En dat is ook goed te doen, door bijvoorbeeld een één-loketgedachte te

Klaas van Egmond

***‘Een verdere jaarlijkse economische groei leidt tot een forse verdere aantasting van de groene ruimte. En daarmee tot een verspilling van kwaliteit voor toekomstige generaties.’***



Klaas van Egmond

***'Leg die ringweg gewoon aan met desnoods twee keer  
twaalf banen en die spoorlijn met twee keer vier sporen.  
Dan is iedereen overal even goed bereikbaar.'***

introduceren. Maar verder zie ik niet echt de noodzaak om de planontwikkeling heel anders te organiseren en – als doel op zich – veel meer zaken bij de markt neer te leggen. De clou is – zoals we eerder in dit gesprek zeiden – dat we het op een hoger schaalniveau eens zijn over de kaart van Nederland die we willen bereiken. Neem de inrichting van de Vinkeveense Plassen: daar kun je pas mee aan de slag gaan als de visie op de Noordvleugel helder is. Je stelt gezamenlijk vast welke functie je in dat gebied wilt accommoderen en dan nodig je de markt uit om met mooie plannen te komen. Een prijsvraag en insturen maar! Dan staan die ontwikkelaars en mensen als Adriaan Geuze wel op. En dan worden die plannen ook uitgevoerd. Het plan van Geuze voor Markeroog vind ik daar een goed voorbeeld van: daar kun je morgen mee beginnen. Het is aan Jacqueline Cramer om het proces daartoe te organiseren.'

De oplossing is volgens Van Egmond niet dat marktpartijen zelf voor een gebied gaan bepalen wat daar gevraagd is. 'Dat leidt tot een voortdurend touwtrekken. Uiteindelijk hebben we altijd de spanning tussen het sociale vraagstuk en het markt vraagstuk: die spanning moet je collectief oplossen.' Over het opkomend duurzaamheidsbesef bij marktpartijen is Van Egmond kritisch opbouwend: 'Al die mensen die kleinkinderen krijgen en ineens duurzaam worden: daar hebben we niks aan.' Aan de andere kant ziet hij ook wel dat een aantal marktpartijen de laatste tijd serieus werk maakt van duurzaamheid en meer doet dan het thema alleen maar een lippendienst te bewijzen.

### **Duur groen**

Van Egmond ziet weinig in een constructie waarbij marktpartijen worden afgerekend op één duurzaamheidsresultaat voor een groter gebied en waarbij de publieke en private belangen samen worden gevoegd in één maatschappelijke kosten-batenanalyse. 'Ik vind dat vooral een hele moeilijke manier om

de dingen te verwoorden en te organiseren. Hou het simpel; we maken het veel te ingewikkeld. Neem het grote park in Leidsche Rijn waar alsmaar stukjes van worden afgeknabbeld. Dat was eerst 80 hectare groot, nu is er nog maar 40 hectare van over. Hoe daar ook over wordt gepraat: dat groen zou zogenaamd duur zijn, omdat het ten koste gaat van het rood. Wat een onzin. Dat gebied was al groen voordat het bebouwd werd en nu ineens zou het heel duur zijn om aan te leggen.' Van Egmond wijst in dit verband op de *knowhow* die aanwezig is bij organisaties als Natuurmonumenten en Staatsbosbeheer: 'Dat zijn organisaties die weten hoe je het land moet inrichten. Maak gebruik van die kennis en ervaring. Maar, zoals eerder gezegd, essentieel is dat je eerst op dat schaalniveau (wijst op de kaart van Nederland, red.) met alle betrokkenen een interactief proces organiseert en tot eensluidende keuzes komt over hoe we dit land willen inrichten. Daar kun je de functionaliteiten van de verschillende gebieden vervolgens van afleiden.' Volgens Modder is inmiddels eenzelfde hoeveelheid kennis in Nederland aanwezig op het gebied van compacte verstedelijking. 'Ik noem het initiatief van de Stichting Bovenstad, die aangetoond heeft welke mogelijkheden er bestaan om in steden het ruimtegebruik te intensiveren. In Parijs en New York zijn studies gedaan om oude metrotracés nieuw leven in te blazen. In de VS is men ver met Transit Oriented Development. En ook met hoogbouw zouden we veel meer kunnen doen. Maar opnieuw typisch Hollands is dat dit allemaal wel wordt beleiden, maar niet ten uitvoer wordt gebracht. Juist hier geldt dat Nederland een praatjesland is. Wat dat betreft ben ik wel eens jaloers op de Franse daadkracht: daar worden de dingen ook gewoon gemaakt! Laatst organiseerde Sarkozy de week van de duurzaamheid en aan het einde daarvan maakte hij bekend welke investeringsprogramma's daaruit concreet zouden voortvloeien. Kijk, dan gebeurt er tenminste iets.' Van Egmond vindt dat compacte verstedelijking op een hoger schaalniveau moet worden ingevuld. 'Als je dat op stedelijk niveau doet, wordt al het groen volgebouwd.' Hij ziet zelf veel in een *circle line* rond de Randstad. 'Leg die ringweg gewoon aan met desnoods twee keer twaalf banen en die spoorlijn met twee keer vier sporen. Dan is iedereen overal even goed bereikbaar. Mensen volgen de infrastructuur en de bereikbaarheid. Je kunt de ruimtelijke ontwikkeling dus sturen met infrastructuur. Dan kun je daaromheen de verstedelijking organiseren: nodig de markt uit om daar plannen voor te maken. Dat vind ik een veel betere invulling van compacte verstedelijking. Bundelen en intensiveren hebben we dat in de studie "Nederland Later" genoemd.'



Klaas van Egmond

***'Niemand stelt de vraag of we die groei wel nodig hebben. Waarom gaan we in hemelsnaam daar al die kwaliteit voor opofferen?'***

### Hype of blijvertje

De slotvraag aan Van Egmond is een fundamentele: is duurzaamheid een hype die weer voorbij gaat of zal het blijvend zijn? Van Egmond denkt dat laatste: 'Het is wezenlijk en structureel. Er zal een nieuw evenwicht moeten worden gevonden tussen economie en ecologie. Zoals ik eerder zei: bij drie procent per jaar verder groeien hebben we dertig procent meer onbebouwde ruimte nodig. Al die sprookjesverhalen over dat we dat op gaan oplossen met dubbel grondgebruik: ik geloof er niets van. Los daarvan: niemand stelt de vraag of we die groei wel nodig hebben. Waarom gaan we in hemelsnaam daar al die kwaliteit voor opofferen? Blijkbaar is het zo in dit land dat we ons geen stationaire situatie meer kunnen veroorloven. Bij de bijeenkomst van de Vereniging Deltametropool hoorde ik het Cramer en Eurlings beiden zeggen: Nederland moet een Europees concurrerende topregio worden en daarom moeten we zowel hoogopgeleiden als laagopgeleiden naar dit land toe halen. Daar plaats ik grote vraagtekens bij. Als we alleen maar kunnen groeien, leven we nu blijkbaar boven onze stand.' Volgens Van Egmond is dat de vraag die boven alle andere vragen hangt: kan Nederland in een duurzame nul-groeisituatie terecht komen. 'Wanneer ik die vraag voorleg aan economen, kunnen ze daarop geen antwoord geven. Het leidt tot oproepen van Nout Wellink van De Nederlandse Bank dat we meer kinderen moeten nemen. Nou vraag ik u! Blijkbaar hebben we geen concept om aan dat groeidenken te ontsnappen.'

### Prof. ir Klaas van Egmond *een korte biografie*

Nicolaas D. van Egmond (1946) studeerde voedseltechnologie aan de Landbouww Universiteit te Wageningen. In 1972 trad hij in dienst bij het luchtonderzoek van het RIVM. Zijn wetenschappelijke activiteiten betroffen het ontwikkelen van modellen, meettechnieken en monitoringprogramma's op het gebied van luchtvervuiling. In 1982 werd hij hoofd van het Laboratorium voor Luchtonderzoek en vanaf 1987 gaf hij leiding aan het bodem- en grondwateronderzoek. Sinds 1989 was hij als directeur Milieu van het RIVM verantwoordelijk voor het gehele milieuonderzoek van het instituut. Sinds 2002 is een deel van dit RIVM-milieuonderzoek geprofileerd tot een Milieu- en Natuurplanbureau (MNP) en sinds 1 januari 2006 is dit planbureau een zelfstandige organisatie geworden (en inmiddels al weer opgegaan in het Planbureau voor de Leefomgeving). Van Egmond was van 2006 tot 2008 directeur van het MNP en in die functie verantwoordelijk voor vele evaluerende en verkennende studies over de volle breedte van het werkteerrein van milieu en natuur. Per 1 januari 2008 is Klaas van Egmond benoemd als faculteitshoogleraar bij de faculteit Geowetenschappen van de Universiteit Utrecht (UU), met als opdracht 'Milieukunde, in het bijzonder veranderingen in aardse systemen'. Daarnaast wordt Van Egmond verantwoordelijk voor de coördinatie van het Focusgebied 'Earth and Sustainability', in het bijzonder het onderzoek binnen het thema 'Aarde en Klimaat'.



# Om verder door te lezen

**Ter ondersteuning van dit artikel zochten we naar enkele publicaties die handreikingen bieden voor de thema's die Klaas van Egmond in het gesprek aankaart. Om er enkele te noemen: compact ruimtegebruik, het ontwikkelen van nieuwe woonmilieus in de Randstad en het verbinden van uiteenlopende ruimteclaims, zoals ruimte voor de rivieren en de ontwikkeling van nieuwe woongebieden.**

## Nederland later

Klaas van Egmond refereert in het gesprek aan deze studie van 'zijn' Milieu en Natuurplanbureau uit 2006. Hierin wordt geconstateerd dat het gebrek aan samenhang in het rijksbeleid de grootste belemmering vormt voor een duurzaam Nederland. Wonen, werken, mobiliteit, natuur, land-schap en veiligheid tegen overstromingen moeten veel beter op elkaar afgestemd worden, aldus het MNP. Ook op kortere termijn kunnen op die manier de negatieve gevolgen van klimaatverandering, verstedelijking en mobiliteit beperkt worden. In Nederland Later wordt een eerste voorstel gedaan voor de zo gunstig mogelijke benutting van de beschikbare ruimte voor de komende decennia, om daarmee een duurzaam Nederland op de kaart te zetten. De berekeningen zijn gemaakt voor zowel een lagere (17,2 miljoen inwoners) als hogere groei (19,8 miljoen inwoners). De studie kan worden besteld via de website van het MNP ([www.mnp.nl](http://www.mnp.nl)).

## Sustainable urbanism

Douglas Farr is de voorzitter van het LEED-Neighborhood Development initiatief, dat zich hard maakt voor een duurzame doorontwikkeling van de New Urbanism-gedachte. Met andere woorden: maak aangename, beloopbare en duurzame stedelijke gebieden. Niet voor niets heeft New Urbanism-voorvechter Andres Dauny het voorwoord voor Farr's studie geschreven. Sustainable urbanism brengt uiteenlopende projecten diepgaand in beeld, zoals BedZED in Londen, Newington in

Sydney, New Railroad Square in Santa Rosa (Californië) en Dongtan in Shanghai. In diverse essays wordt ingegaan op thema's als de noodzaak van verdichting ('density') en het integreren van infrastructuur en grondgebruik. Dit laatste wordt bij de Smart Growth annex Transit Oriented Development (TOD) projecten in steden als Washington overtuigend toegepast.

## Verborgene ruimte en De intense stad

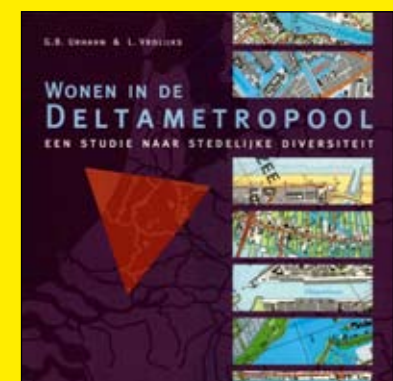
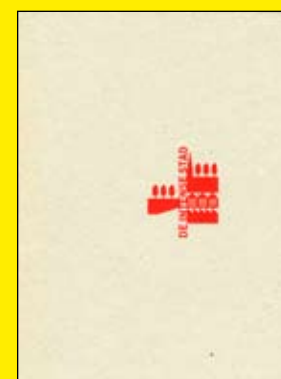
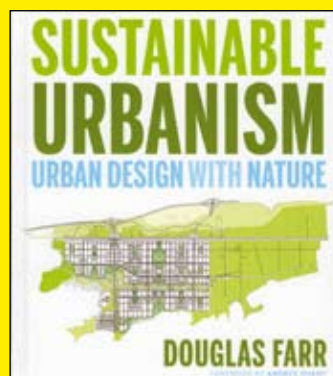
Deze publicaties gaan over de intensivering van het ruimtegebruik en de keuze voor de bestaande stad. Dat er op dat vlak aan de ontwerpende kant geen enkel gebrek aan creativiteit bestaat, bewijzen deze twee publicaties. De eerste, een uitgave van V+K Publishing, laat zien dat er ook sub

terra nog veel ruimtewinst valt te halen. De tweede is een voortvloeisel van de gelijknamige manifestatie van de gemeente Groningen en documenteert enkele tientallen kansen om het grondgebruik binnen de stad 'intenser' te maken. De eerste van deze projectvoorstellen zijn inmiddels in uitvoering.

## Wonen in de Deltametropool

Wie een wervend plan zou willen maken voor de inrichting van het Groene Hart – Klaas van Egmond toont zich daarvan een voorstander in het gesprek – kan terecht bij deze studie van de Vereniging Deltametropool, in opdracht van de wethouders van de vier grote steden. De studie, uitgevoerd door het bureau van Gert Urhahn in samenwerking met Luc Vrolijk en uitgegeven door uitgeverij Thoth, is niet zozeer een plan, als wel een handzame inventarisatie van interessante referenties. Inzet is het creëren van een grotere diversiteit aan woonmilieus, om daarmee de Nederlandse delta binnen Europa meer concurrentiekracht te geven. Dat gebeurt met behulp van 'sleutels voor het wonen', waaronder veranderbaarheid, individuele

keuzevrijheid, dynamiek en bereikbaarheid en functiemenging. Zoals we van bureau Urhahn gewend zijn, is de studie rijkelijk geïllustreerd met internationale voorbeelden, waarvan de toepasbaarheid ook voor specifieke plekken in de Randstad wordt aangegeven.





Europan 9

Ook European, de organisatie die al jaren jonge architecten de kans geeft een bouwproject te realiseren, is geïnfecteerd met het duurzaamheidvirus. De laatste uitvoering van de prijsvraag – ronde 10 is inmiddels al weer van start gegaan – plaatste duurzaamheid in het licht van de inrichting van de openbare ruimte. Sustainable city and new public space dus, waarbij sustainable is opgevat als het niet verspillen van natuurlijke bronnen en het vermogen van een object zich te handhaven in de tijd. Door vier gemeenten werden locaties beschikbaar gesteld (Almere, Amsterdam, Groningen en Nijmegen) en voor deze locaties werd door de jonge ontwerpers een bont arsenaal aan plannen ingeleverd. De winnaars in Amsterdam ontwierpen bijvoorbeeld een groot stedelijk superblok, waarin allerlei functies worden gecombineerd – tot en met groen en speelplekken in de binnenplaatsen aan toe. En nu maar hopen dat er ook opdrachtgevers zijn die de winnende plannen werkelijk gaan realiseren. Tot die tijd doen we het met deze uitgave van NAI Uitgevers.



Autarkie

Wie een zo klein mogelijke footprint op de aarde wil achterlaten, kan ervoor kiezen om geheel zelfvoorzienend te gaan leven. Autarkie wordt dat ook wel genoemd: het ter plaatse produceren van water en energie en het verwerken van het eigen organisch afval en afvalwater. In deze uitgave van uitgeverij Thoth, samengesteld door Dennis Moet, worden eerst enkele ‘voorgangers’ op dit gebied beschreven, zoals kloosters en volkstuinen. Vervolgens wordt een blik in de toekomst geworpen en worden de kansen voor zelfvoorzienende woonwerklandschappen in beeld gebracht. Ook enkele gerealiseerde projecten worden getoond; zij maken duidelijk dat het hier niet om een utopische gedachte gaat.

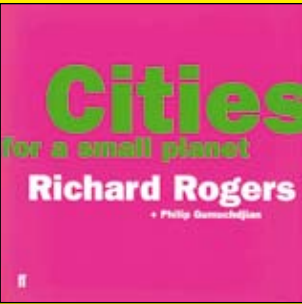
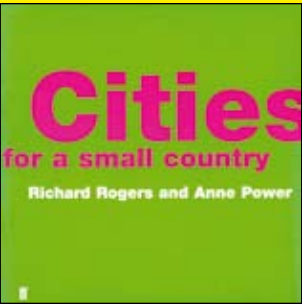
Bouwen aan nieuwe rivieren

De wateropgave kan als een bedreiging worden gezien, maar ook als kans. Voor die laatste offensieve optie heeft het InnovatieNetwerk gekozen, met de studie Bouwen aan nieuwe rivieren. De studie laat voor vier voorbeeldlocaties (Zutphen, Ooijen-Wanssum, Arnhem en Veessen-Wapenveld) zien hoe wonen en nieuwe rivieren gecombineerd kunnen worden. Het boek bevat niet alleen inhoudelijke voorbeelden, maar levert ook berekeningen over innovatieve financieringen en de daarbij behorende organisatievormen. Op [www.innovatienetwerk.org](http://www.innovatienetwerk.org) kan de studie worden gedownload.



Cities for a small planet en Cities for a small country

Het is maar weinig internationale toparchitecten gegeven om coherent te schrijven over de toekomst van onze planeet. Sir Richard Rogers is een uitzondering op deze regel. In deze twee compacte boekjes (uitgave: Faber and Faber Limited) doet de Engelsman voorstellen voor een duurzame inrichting van de aarde in het algemeen en onze steden in het bijzonder. Rogers was jarenlang voorzitter van de Urban Task Force en vanuit die hoedanigheid houdt hij een enthousiast en doordringend pleidooi voor het herontdekken van de stad en het tegengaan van ongebreidelde sprawl. In zijn optiek is een sustainable city een stad die voldoet aan de volgende kenmerken: rechtvaardig, mooi, creatief, ecologisch, divers, compact en met plekken waar het gemakkelijk is contact te maken met anderen.





Flora en fauna liggen ons Nederlanders na aan het hart. Daar is niets mis mee. Niet voor niets zijn we met een kleine miljoen huishoudens lid van Natuurmonumenten. In geld en in natura dragen we daarmee bij aan een groener en blauwer Nederland. Mede door deze inspanningen komen sommige diersoorten soms weer terug naar ons land, nadat ze jarenlang zijn weggeweest. Ook de strijd voor het behoud van bedreigde diersoorten is een groot goed.

Een bijzonder neveneffect is evenwel dat het aantreffen van de bedreigde dieren in het veld aanleiding is voor complete stagnatie in een andere sector van onze samenleving: de ruimtelijke inrichting. Of ze nu korenwolf of (de hier afgebeelde) knoflookpad heten: de *stopping power* van deze kleine beestjes is fenomenaal. Ze slagen erin om gebiedsontwikkelingen voor vele jaren te vertragen.

De ene maatschappelijke ambitie – behoud van flora en fauna – bijt zo een andere noodzaak – ruimtelijke ontwikkeling en het voorzien in de woningvraag – in de staart. In discussies rond fijnstof en geurcirkels is dezelfde sectorale verkokering te bespeuren. Onze conclusie: wie serieus werk wil maken van een duurzaam en compact verstedelijkt Nederland in 2040 (en het liefst eerder), doorbreekt deze verkokering en probeert te komen tot een gebundelde aanpak. Dat komt ook de knoflookpad ten goede.

# Onbeperkt houdbaar







Het DNA van de plek <sup>2</sup>

# Park Brederode: transformatie met behoud van oorsprong

**Reconstructie negentiende-eeuws park en vorming  
nieuw woonlandschap in Bloemendaal**

Tekst Loes Claassen Beeld Mark van den Brink en AM



Niet vaak staan we ademloos te dromen wanneer we een locatie bezoeken. Zo anders is het wanneer je bij de poort van Park Brederode aanbelandt. In de luwte van de duinen, tussen oude bomen, glinsterende beekjes en glooiende grasvelden start het fantaseren vanzelf.

AM ontwikkelt samen met Thunnissen een nieuw woonlandschap in dit eeuwenoude park, dat direct naast het Nationaal Park Zuid-Kennemerland ligt in een vallei tussen oude en jonge duinen. Het terrein van het voormalige Provinciaal Ziekenhuis nabij Santpoort kent een markante cultuurhistorie, waarvan de dragers door de tijd nog steeds in lagen zichtbaar zijn. Hofstede Meer en Berg werd in de tweede helft van de negentiende eeuw gekocht door de provincie. Het werd het terrein van

het 'Krankzinnigengesticht', dat later de naam Provinciaal Ziekenhuis nabij Santpoort kreeg. Het markante hoofdgebouw dat in neoclassicistische stijl is opgetrokken werd ontworpen door (landschaps)architect J.D. Zocher jr, evenals het omliggende landschapspark. Het was voor het eerst dat een instituut werd opgezet als een instellingsoord waarbij de natuur een bijdrage aan de therapie leverde.

Begin twintigste eeuw werden de naburige hofsteden Valckenburg, Bloemendaals Begin en Jagtlust aangekocht om het complex te vergroten. Een tweede landschapspark verscheen aan de noordkant; gras- en weidevelden, moestuinen en fraaie bloementuinen. In de loop der tijd verscheen er steeds meer bebouwing op

het terrein. Niet alles was even mooi of passend. Eind jaren negentig van de vorige eeuw sloot het ziekenhuis haar deuren en wachtte het terrein op een nieuwe bestemming.

#### Zocheriaanse ontwerpen

Bij de herontwikkeling van Park Brederode worden de oorspronkelijke parkontwerpen zo veel mogelijk in oude luister hersteld. De huidige tuin- en landschapsarchitecten gaan daarbij uit van oude ontwerpkaarten. Het gedeelte dat Zocher ontwierp rond het voormalige ziekenhuis bestaat straks weer uit strakke gazons met solitaire bomen, boomgroepen en glooiende grasvelden, omzoomd door struiken en planten. Aan de noordzijde komen oude bomenlanen terug en wordt de waterpartij weer in zijn

oorspronkelijke vorm hersteld. Alle bomen op het park zijn hiervoor geïnventariseerd en gecategoriseerd. Waar nodig worden bomen verplaatst of opnieuw aangeplant. Al met al een enorme operatie om het oorspronkelijke beeld te herstellen. Maar dan ligt er straks ook wel een heel bijzonder gebied.

#### Duinflora en -fauna

Een deel van Park Brederode wordt een natuurpark met typische duinflora (orchideeën) en -fauna, waarbij de natuur een handje wordt geholpen. Zo wordt aan de voet van de jonge duinen het park omgevormd tot een duinbos. Door gebruik te maken van het rijkelijk aanwezige kwelwater en het aanleggen van een beek, krijgt bloemrijk grasland, met uiteenlopende bloemsoorten, een prachtkans. Het middengebied van het park, de vallei, heeft weer een open karakter gekregen. Dankzij de aanpassingen worden de bestaande natuurwaarden verder versterkt. Bloemendaal wordt daarmee een ruim 17 hectare groot cultuur- en natuurpark rijker.



**Wim de Gelder,**  
**burgemeester gemeente Bloemendaal**

## 'Dit is op en top Bloemendaal'

'Wat er gebeurt op Park Brederode is op en top Bloemendaal. Zowel in kwaliteit van de woningen als hoe het park ingericht wordt door de ontwikkelaars en hoe het proces verloopt. Bloemendaal is een gemeenschap waar je goed beslagen ijs moet komen wanneer het aankomt op veranderingen of ontwikkeling. De gemeenschap gaat goed voorbereid door tot de hoogste organen wanneer het hen aangaat. Soms overkomt je als bestuurder hierdoor het gevoel van een "collectieve gekte". De ene procedure volgt de andere

op en inmiddels is er dan een inheems plantje gaan groeien. Overigens kun je er als burgemeester ook trots op zijn dat de gemeenschap zo begaan is met het lot van een prachtig gebied als Park Brederode. Bloemendaal is niet voor niets Bloemendaal. Daar waar de meeste plaatsen in Nederland de afgelopen decennia fors gegroeid zijn, kent Bloemendaal al zeker een halve eeuw nog steeds een inwonertal van rond de 17.000. Al heel vroeg is de keuze gemaakt voor kwalitatief hoogwaardige bebouwing,

passend bij de exclusiviteit van Bloemendaal. Ik verwacht dat er veel interesse komt van dertigers en veertigers uit het Amsterdamse of Haarlem. En senioren uit Bloemendaal die graag willen (blijven) wonen in deze hoogwaardige natuur- en leefomgeving: voor mij echt een van de mooiste plekjes van Nederland. Bijzonder aan de ontwikkeling van Park Brederode is hoe er ondertussen, parallel aan de voorbereiding van alle bouwprojecten, gewerkt wordt aan de inrichting van het park. Duizenden bomen die geïnventariseerd en geïdentificeerd zijn en waar nodig verplaatst. Ga er maar aan staan! En dan de zandduinen die opgeworpen worden ten behoeve van de kwaliteit. En dat voor eigenlijk maar een betrekkelijk klein aantal huizen. Dat is

echt heel speciaal. Park Brederode neemt heel veel taken van ons over, die je normaliter zou verwachten van de gemeente. Daar waar het gaat om natuur- en milieu-inrichting en stedenbouwkundige processen bijvoorbeeld. Dit gaat zo ver, daar zijn wij als relatief kleine gemeente niet op toegerust. Het is heel fijn om ontwikkelaars te hebben die volledig toegewijd en met kennis van zaken dit proces onder controle hebben. Achteraan op het park staat een oud pompgebouwtje. Daar heb ik wel eens watertandend naar gekeken. Het lijkt me fantastisch om deze industriële ruimte als woonhuis in te richten. Als een grote loft, met veel open ruimte, ramen, midden in de natuur....'



**Stedenbouwkundige opzet**

Om volledig recht te doen aan de historie en kwaliteit van de locatie, zijn slechts vier ‘plekken’ aangewezen om te bebouwen. Bovendien is één daarvan het historische hoofdgebouw van het ziekenhuis. De vier ‘bebouwingsvlekken’ hebben de namen Duin&Beek, Duinzicht, Parkzicht en Meerenberg gekregen. De woningen in Duin&Beek staan aan de voet van de Kennemerduinen. Bomen en zandwallen met duinheesters geven dit woonlandschap een duinbosachtig karakter. De duinglooiingen bieden bovendien optimale privacy. Zowel het interieur als het exterieur van de woningen kan door de kopers naar eigen wens worden aangepast. Dit binnen de gestelde richtlijnen zodat de beeldkwaliteit wel gewaarborgd is. De villa’s in Duinzicht zijn ontwikkeld in een sfeervolle stijl, met veel details en kappen met riet, leien of pannen. Ook de afwerking op het niveau van buitenruimte is hier volledig afgestemd op haar omgeving, met hagen en parkeren op eigen erf.

Net als Duin&Beek in het glooiende duinbos aan de voet van de Kennerduinen, maar meer aan de zuidkant van het terrein, staan vier compacte kleinschalige appartementen- gebouwen in het deelgebied Parkzicht.



Bewoners hebben uitzicht over het park, het meertje of Villa Meerzicht. Vanwege de hoogteverschillen in het landschap, verschillen ook de gebouwen in hoogte van elkaar. Tenslotte betekent wonen in Meerenberg straks letterlijk wonen in historie. Het voormalige hoofdgebouw van het ziekenhuis wordt getransformeerd tot

monumentaal appartementengebouw. Talloze stijlkenmerken, zoals de prachtige ramen, de gangen, het torentje met de klok en de hoge plafonds zijn hier bewaard gebleven. Bovendien staat Meerenberg straks weer prachtig solitair in het park zoals dat door (landschaps)architect Zocher bedoeld is.

Sfeerbeeld van één van de nieuwe woningen in Park Brederode. Eigentijds en comfortabel wonen, maar wel in een architectonische vormtaal die zorgt voor eenheid en daarmee waardebehoud. Kenmerkend is het oog voor detail.

**Het perspectief**

Het terrein van het voormalige Provinciaal Ziekenhuis nabij Santpoort vormt het decor voor de ontwikkeling van Park Brederode. Het is een ontwikkeling van AM en Thunnissen. In 1999 verwierf Thunnissen het terrein. Er werd een CV opgericht waarin Thunnissen, het Pensioenfonds Metaal en TRS deelnamen. AM heeft het aandeel van TRS in 2002 overgenomen, het pensioenfonds is op dat moment uit de CV gestapt. In 2001 is het Masterplan voor park Brederode

vastgesteld door de gemeente Bloemendaal, in 2004 gevolgd door het bestemmingsplan. De bestemmingsplanprocedure is eind oktober in 2007 onherroepelijk geworden bij de Raad van State. In de duinvallei achter de Kennemerduinen worden ongeveer driehonderd villa's en appartementen gerealiseerd. Monumenten worden gerestaureerd en het negentiende-eeuwse en twintigste-eeuwse parklandschap van architect Zocher en Springer wordt in ere hersteld.

**Facts & figures**

Park Brederode is een integrale gebiedsontwikkeling, met de volgende ingrediënten:

- de ontwikkeling en realisatie van circa 310 woningen;
- een plangebied van in totaal 35 hectare;
- de aanleg van een openbaar natuur- en cultuurpark (totaal circa 17 hectare);
- landschapsontwerp: DS Landschapsarchitecten;
- architectuur: Dam & Partners, KOW Architectuur, Rapp+Rapp, bureau Fritz en de Architecten Cie. (Frits van Dongen).



Tekst Anne Luijten Beeld Bert van Gent



Renée Hoogendoorn, directeur gebiedsontwikkeling AM

# Duurzaamheid als richtinggevend principe

**Met de focus op vier pijlers – energie, klimaatbestendigheid, natuur en cultuur – maakt AM zich sterk voor duurzaamheid als richtinggevend principe in al haar projecten. Duurzaamheid is voor AM beslist geen hype maar een keiharde randvoorwaarde om te komen tot integrale ruimtelijke kwaliteit. Directeur gebiedsontwikkeling Renée Hoogendoorn maakt zich sterk voor het concreet uitvoering geven aan een in de R0-wereld nog weinig gedefinieerd begrip.**

Over duurzame ruimtelijke ontwikkeling wordt momenteel veel gepraat. Overheden maar ook marktpartijen worstelen met het concreet invulling geven aan een nieuwe manier van werken. Want dáár gaat het bovenal om, meent Hoogendoorn: ‘Werken aan duurzame leefomgevingen betekent dat je verbindingen durft te maken, over de schutting durft te kijken, op het hogere schaalniveau kunt denken. Processen moeten anders ingericht worden. Veel eerder met elkaar

aan tafel gaan bijvoorbeeld. Met elkaar durven delen en erkennen dat je elkaar nodig hebt. Hoe kan rood helpen om de blauw-groene opgave vorm te geven, en andersom?’

## **Verbindingen maken**

Bij de klimaatopgave zijn alle pijlers even essentieel. Klimaatverandering gaat dan ook niet alleen over milieu en energie, zegt Hoogendoorn. De duurzame blik

van AM is breder. ‘In de vier pijlers maken we de verbinding. De verbinding, de integrale blik is cruciaal. Het standaardiseren van duurzame energieconcepten is een belangrijk voorbeeld van oplossingen vinden voor de energie-pijler. Met AM Energy werken we vernieuwende concepten uit, zoals het benutten van warmte-koude opslag en de koppeling tussen kassen en woningen. Tegelijkertijd zijn het werken aan ‘Mooi Nederland’ – het tegengaan van verrommeling van het landschap bijvoorbeeld en het behouden van waardevolle cultuurhistorische elementen en structuren, voor ons ontzettend belangrijk.’

De vier pijlers geven inhoud en richting aan de manier waarop AM de opgaven oppakt waar we in



## ‘Werken aan duurzame leefomgevingen betekent dat je verbindingen durft te maken, over de schutting durft te kijken, op het hogere schaalniveau kunt denken.’

Nederland op het gebied van ruimtelijke inrichting voor staan. De vrijblijvendheid is AM daarmee voorbij: het is tijd om te laten zien wat je daadwerkelijk doet op het gebied van duurzame oplossingen. De (maatschappelijke) opgaven worden tegelijkertijd steeds complexer. Projectontwikkeling verschuift naar gebiedsontwikkeling: niet alleen een fysieke schaalvergroting maar ook een stapeling van agenda’s: rood, groen, blauw, infra en de sociaal-culturele opgave worden verknoopt binnen een gebied. Hoogendoorn: ‘Dat vraagt om ontwikkelen op een hoger schaalniveau. Het economische aspect – hoe creëer je waarde voor de toekomst – en het sociale aspect – hoe maak je leefomgevingen waar mensen zich bij betrokken voelen

– moeten daarbij in balans zijn met milieutechnische aspecten. Een balans dus tussen *people* (saamhorigheid in de stad), *planet* (een klimaatbestendige ruimtelijke inrichting) en *profit* (businesswise opereren).’

### Co-makership

Ontwikkelen op een hoger schaalniveau leidt tot nieuwe rollen en verantwoordelijkheden van partijen. Publieke partijen en private partijen moeten veel eerder met elkaar aan tafel, en ook maatschappelijke organisaties en burgers moeten hierbij aanschuiven. Ieders specifieke kennis en expertise leidt uiteindelijk tot een beter eindresultaat. Dit soort nieuwe samenwerkingen, een daadwerkelijk co-makership – is wat

AM graag wil, zegt Hoogendoorn. ‘We willen meehelpen, meedenken. Zowel vanuit onze maatschappelijke verantwoordelijkheid en staat van dienst – adeldom verplicht, tenslotte – maar ook gewoon gezien vanuit de zakelijke kansen. Vroeg samenwerken kan een product aanzienlijk verbeteren en dat biedt weer specifieke marktkansen.’

De voorfase in de planontwikkeling is voor Hoogendoorn dan ook cruciaal om de uiteindelijke duurzame ruimtelijke kwaliteit te bereiken. In de praktijk ziet zij dat processen al anders ingericht gaan worden. De wil tot open en transparante communicatie komt zij in steeds meer projecten tegen. Ook schuiven steeds vaker andere disciplines aan aan tafel, zoals

## Natuurlijk Duurzaam

Nederland maakt zich sterk om klimaatverandering zoveel mogelijk tegen te gaan. AM vindt het belangrijk vanuit haar rol als duurzaam gebiedsontwikkelaar hieraan een bijdrage te leveren. Daarom past zij duurzame concepten toe in al haar projecten, zowel op gebouw- als op gebiedsniveau.

De duurzaamheidsagenda is gebaseerd op vier pijlers:

- Energie
- Klimaatbestendigheid
- Natuur
- Cultuur

### Energie

Alle projecten van AM – woningen en commercieel vastgoed – hebben een flinke plus. Zij zijn ontworpen met benutting van duurzame energieconcepten. Dit betekent ook dat haar projecten standaard in milieuvriendelijkheid en energieverbruik beter scoren dan de hoogste categorie op het energielabel van het Ministerie van VROM. De woningen voldoen aan de hoogste eisen. Een gezond en comfortabel leefmilieu en een laag energieverbruik zijn daarbij gegarandeerd. Inclusief het financiële voordeel voor de gebruikers, omdat de

energierekening lager uitvalt dan bij vergelijkbare bestaande woningen en gebouwen. Voor bewoners en gebruikers betekent dit nu al een aanzienlijke besparing op de energierekening. Deze besparing zal met de verwachte stijging van de energiekosten fors toenemen. Naast maatregelen op gebouwniveau richt zij zich op energieconcepten op het hogere schaalniveau van het gebied. Zoals in het uitbreidingsgebied It Sûd in Hurdegaryp (Hardegarijp) waar via een warmtekrachtkoppeling (WKK) een nieuwe woonwijk zichzelf in belangrijke mate kan voorzien van energie.



Zwaansbroek in de Haarlemmermeer



*‘We willen meehelpen, meedenken. Zowel vanuit onze maatschappelijke verantwoordelijkheid en staat van dienst, maar ook gewoon gezien vanuit een business-opportunity.’*

landschapsarchitecten en hydrologen. ‘In bijvoorbeeld Perkpolder en de Haarlemmermeer kunnen op die manier vernieuwende concepten worden gerealiseerd. Zoals voor Zwaansbroek in de Haarlemmermeer woningen op waterregulerende duinen: een oplossing voor de waterberging die tegelijkertijd een attractief en onderscheidend woonmilieu oplevert.’

**Focus en inhoud**

Hiervoor is wel inzet van rijksmiddelen en sturen op het integrale kader noodzakelijk, zoals de Neprom in het rapport ‘Investeren in ruimtelijke kwaliteit’ bepleitte. Hoogendoorn: ‘De ruimtelijke investeringsagenda moet op orde. Integrale ruimtelijke kwaliteit

kóst gewoon meer geld. Voor groen, blauw en infra is te weinig budget op dit moment. Daarnaast: duidelijke afspraken en beleidsintenties. De markt prikkelen om te investeren. Spreek ons maar aan op innovatie. Maar zorg dan ook voor duidelijkheid én voor vrijheid binnen de kaders voor ontwerp en ontwikkeling.’ De opgave waar overheden en bedrijven op dit moment gezamenlijk voor staan is de koppeling tussen fysieke en sociale kwaliteit, meent ze. ‘Sociale kwaliteit gaat over trots, draagvlak, sociale cohesie. Betrokkenheid bij je leefomgeving. Maar het gaat óók over het inrichten van processen. Bewoners spelen daar een belangrijke rol in. Wij gaan op dit moment al heel ver in het betrekken van – toekomstige – bewoners

in de planvorming. Dergelijke processen zijn een voorwaarde voor het creëren van ruimtelijke kwaliteit. Duurzame gebiedsontwikkeling kun je niet in je eentje voor elkaar krijgen, dat gaat over gezamenlijkheid. Tegelijkertijd kiezen wij voor focus en inhoud door te opereren op basis van onze vier pijlers. Opereren op basis van deze vier pijlers leidt tot waardecreatie op lange termijn en tot de creatie van hoogwaardige en vernieuwende milieus. Duurzame gebiedsontwikkeling biedt dus prachtige marktkansen én kansen voor integrale ruimtelijke kwaliteit.’

de verwezenlijking van betekenisvolle nieuwe (natuur) gebieden en leiden tot onvoorziene waardecreatie. Zoals in Zwaansbroek in de Haarlemmermeer, waar AM met haar partners een visie heeft ontwikkeld om te beantwoorden aan de noodzaak voor extra waterbergend vermogen, in combinatie met versterking van de woonfunctie. Hiertoe zijn concepten met een water- en een duinvariant ontwikkeld. Met name deze laatste variant leidt tot bijzondere en gewilde woonmilieus in een duinlandschap.

**Natuur**

Voor het tegengaan van verrommeling en de verwezenlijking van ‘mooi Nederland’, zullen toekomstige opgaven veel meer vanuit landschappelijke waarden moeten worden bedacht. Duurzaam ontwikkelen betekent dus ook ontwikkelen met zorg en voorrang voor het landschap. Maar het gaat ook om de landschapsontwikkeling van verrommelde of lege gebieden, zodat nieuwe natuur ontstaat. Hierbij is het op de juiste manier integreren van functies, of het nu om blauw, rood, groen of grijs gaat, een belangrijke uitdaging. Op deze manier wordt het totale landschap versterkt en ontstaat een rijkere

woon- en leefomgeving. Zoals in Hoek van Holland, waar AM met de ontwikkeling van Kaap de Goede Hoek een uniek woon- en recreatiegebied creëert met nieuwe natuur in een duinlandschap. De versterkte waterkering garandeert een duurzame ontwikkeling. Het plan geeft Hoek van Holland de gewenste identiteit van vier seizoenen badplaats.

**Cultuur**

Haar visie op duurzaamheid beperkt zich niet tot energie, klimaatbestendigheid en natuur. Ook het behoud van de

cultuurhistorische waarden van een gebied en het respecteren en versterken van de lokale cultuur horen bij duurzaam ontwikkelen. Cultuurhistorische kwaliteiten dienen daarbij als inspiratiebron voor de ruimtelijke opgave. Het benutten hiervan verschaft een locatie ook in haar volgende levenscyclus een sterke identiteit. Zoals in Breda, waar aan de rand van de binnenstad de voormalige bierbrouwerij Drie Hoefijzers een kwaliteitsrijke en duurzame invulling krijgt. De opgave ligt in het benutten van de cultuurhistorische waarde als drager van de identiteit van deze multifunctionele locatie.



Kaap de Goede Hoek, Hoek van Holland



Drie Hoefijzers, Breda





# archi doc

J O C R E P A I N









# De Hameij

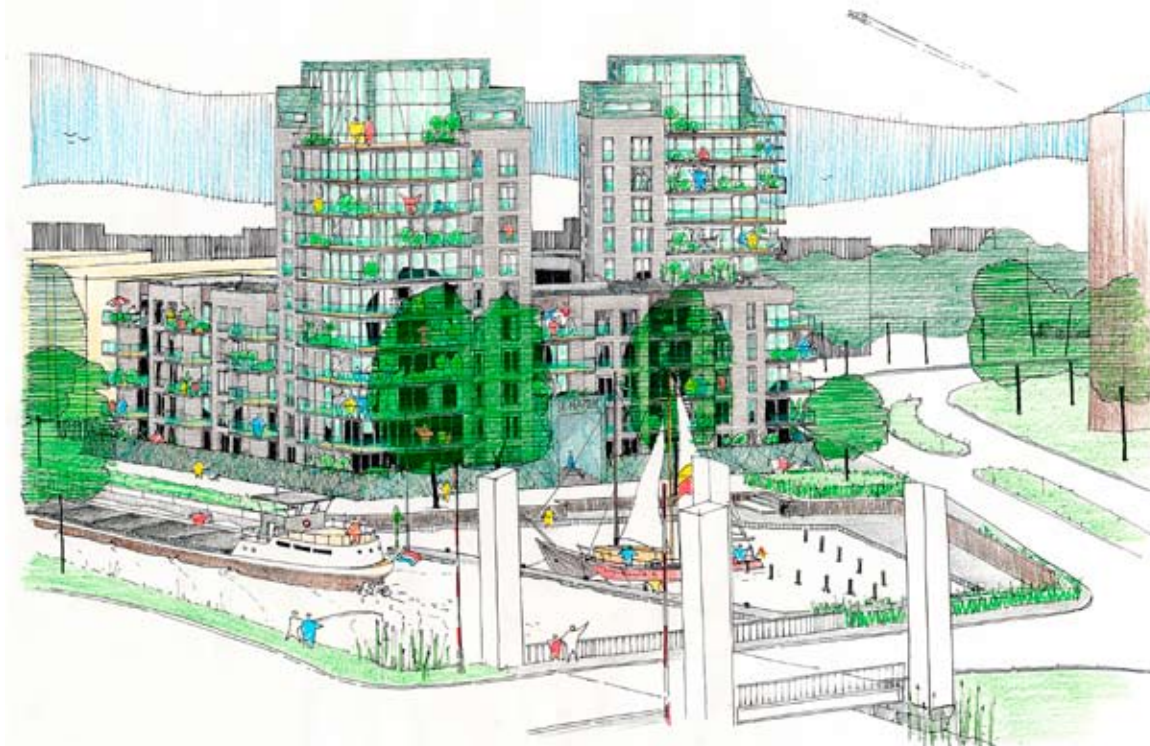


Op de plek van het voormalige Wilma-hoofdkantoor in Weert is een markante toevoeging aan de *skyline* van deze Limburgse stad ontstaan: Panorama De Hameij. Een schepping van de Antwerpse architect Jo Crepain, die de afgelopen jaren in Nederland een behoorlijk oeuvre opbouwde. Veel van zijn projectmatige woningbouw realiseerde hij aan deze zijde van de grens. Panorama De Hameij is niet alleen architectonisch verantwoord, maar legt ook in energietechnisch opzicht de lat hoog. Royaal wonen met een minimale CO<sub>2</sub>-uitstoot. Met een fraai uitzicht bovendien. En de haven voor de deur.

Tekst **Jaap Huisman** Beeld **Luuk Kramer** en **Crepain Binst Architecture**

Het kasteel Velderwoude in de buitenwijk Haverleij (Den Bosch) is goed beschouwd geen kasteel. De Vlaamse architect Jo Crepain wilde de opdracht van supervisor Sjoerd Soeters niet al te letterlijk nemen, een romantische doch eigentijdse interpretatie van een kasteel met ophaalbrug, kantelen, (uitkijk)torens en schietgaten. Van het archetype kasteel is in feite alleen de ophaalbrug overgebleven, die een droge gracht overbrugt en vervolgens leidt naar een ruime binnenplaats, waar al even eigentijds de vuilniscontainers zijn weggewerkt achter met struweel begroeid hekwerk. En de appartementen zijn wel de laatste waarbij je denkt aan donkere ridderzalen met kolosale schouwen: ze zijn royaal, licht en uitgerust met grote balkons die uitkijken over de landerijen.

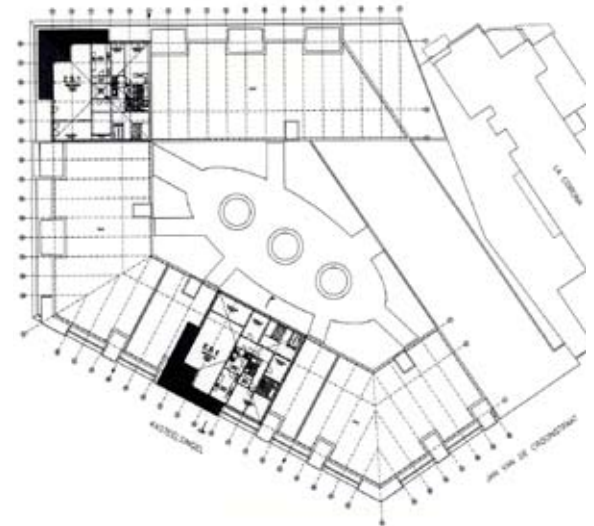
Panorama De Hameij in Weert zou een poort kunnen zijn en beantwoordt aan die functie in twee opzichten. Er is inderdaad een flinke poort van groen natuursteen met daarboven de naam van het complex. Het ligt bovendien bij de noordelijke entree van Weert, de plaats waar je vroeger een poort zou verwachten. Een strategische, symbolische poort dus. Misschien is De Hameij, ook van Crepain, iets meer kasteelachtig dan zijn complex in Den Bosch, omdat het bestaat uit twee diagonaal ten opzichte van elkaar geplaatste torens en aan een kant kan worden afgesloten: niet met een ophaalbrug maar met een hek. Verzoek van de vereniging van eigenaren, overigens. Wie niet in het semi-openbare binnengebied hoeft te zijn, heeft er niets te zoeken. Ook al is De Hameij geen feitelijke















Jaap Huisman

*‘Crepain is trouw gebleven aan zijn uitgangspunten: een modern appartementencomplex ontwerpen dat optimaal comfort biedt aan de bewoners.’*

een politiebureau met een gigantisch rond hoekraam en een winkelcentrum uit het postmodernistisch tijdperk, toen de mode al tien jaar voorbij was. De Hameij is in dat opzicht eerlijk. Moderne monumentaliteit, dat etiket is al afgeleverd. Dat zo iets ook al is opgemerkt door de lokale autoriteiten, blijkt uit simpele dingen als een foto op de cover van het telefoonboek en vermelding in de plaatselijke Trompetter. Jammer dat de jaarlijkse architectuurprijs van Weert in 2008 in het teken stond van uit- en aanbouwen, anders had De Hameij hoge ogen gegooit voor de trofee. Eigenlijk zou daarmee het verhaal klaar kunnen zijn: goed ontwerp, goed gebouw, aanwinst voor Weert. Je zou je kunnen buigen over de details die net niet te veel en net niet te weinig in De Hameij voorkomen, details zoals de ter plekke stukgeslagen groene lestenen waaruit de schuin oplopende borstwering is opgetrokken en in die hoedanigheid fraai afsteken bij de strakke gevels van een leigrijze steen erboven. Dan zijn er ook nog de verschillende kleuren en soorten natuursteen die de entrees omlijsten – en zichtbaar achter die enorme voordeuren de pompoenvormige luchters. Je zou opgetogen kunnen raken over de balkons die op sommige plaatsen het formaat van een woonkamer hebben aangenomen. En je mijmert in dat geval mee over de benijdenswaardige positie van de bewoners die bij mooi weer buiten zittend over de

passantenhaven, een aangename kom aan de Zuid-Willemsvaart, kunnen uitstaren.

Maar sommige verhalen zijn niet af, mits je je niet uitsluitend blindstaart op het eindresultaat. Ook gebouwen kunnen een topje van de ijsberg zijn, waaronder een heel reservoir ligt van geschiedenis en voorgeschiedenis. Tot enkele jaren geleden stond op deze markante plek, die passantenhaven aan het kanaal, het gezichtloos hoofdkantoor van Wilma, die zijn expansie vanuit Weert begon. Wilma werd overgenomen door Amstelland. De bouwactiviteiten werden doorverkocht aan BAM en de projectontwikkelingsactiviteiten van Amstelland en Wilma kwamen samen in wat nu AM is. AM nam derhalve de ontwikkeling van het Wilma-terrein ter hand en BAM ging De Hameij bouwen, waarbij de naam werd ontleend aan het mechanisme van een vroegere, nabijgelegen ophaalbrug. Het Morregat heet het straatje dat vanuit de veste naar de binnenstad van Weert leidde, een weinig attractieve naam voor een ambitieus, luxueus complex. Een steeg, misschien wel een morsige steeg, AM begreep wel dat je de historie geen geweld aan kunt doen, maar dat je haar wel kunt bijsturen. De hoofdentree van De Hameij werd omgedoopt tot Moorpoort. De Moorpoort is een van zeven poorten, ontsluitingen naar de erboven gelegen appartementen, uiteraard

gated community, het is in de geest wel voor en van de bewoners, die er 75 appartementen hebben betrokken.

Crepain is trouw gebleven aan zijn uitgangspunten: een modern appartementencomplex ontwerpen dat optimaal comfort biedt aan de bewoners. Hij is wars van effectbejag, tierelantijnen en thematische architectuur. Je hoeft maar in een straal van een kilometer rondom De Hameij rond te kijken en je stuit op diverse voorbeelden van ‘kijk-mij-eens-architectuur’:











Jaap Huisman

## *'De Hameij is ervoor om dromen op te wekken en kansen te bieden, ook al zijn die op een zeker moment niet levensvatbaar.'*

allemaal bereikbaar per lift en allemaal vernoemd in historische oriëntatie naar de oude stadspoorten.

Van die geschiedenis maakt niet alleen het Wilma-kantoor deel uit, dat ondanks zijn jeugdige ouderdom (bouwdatum rond 1973) niet gespaard kon blijven; het was economisch verouderd door zijn te lage plafondhoogte voor moderne kantoorinstallaties. Weert kan zich de luxe permitteren van een onbedorven ommeland met laagbouw en een compact centrum. Wie zit daar op een woontoren te wachten? Paul van den Wollenberg, ontwikkelingsmanager van AM Zuid, ging als een soort colporteur te werk door via een make-laar potentiële bewoners gericht te benaderen met de vraag onder welke voorwaarden zij hun bungalow/villa/landhuis (doorhalen wat niet van toepassing is) zouden willen verwisselen voor een appartement. 'Alles kon, alles mocht' was het uitgangspunt bij de inrichting. De vraag leverde interessante antwoorden op. Het verrassendste vond hij zelf dat bij een oppervlaktemaat van 120 vierkante meter al de behoefte wordt gevoeld aan een linnenkamer, waarin wasmachine en strijkplank staan opgeborgen. Andere wensen waren een ruim balkon, een parkeergarage met berging ernaast en vrij indeelbare woningen. En: een wijnkelder in het souterrain. Over het laatste is wat afgegniffeld in Weert. Misschien wist men niet dat de spijltjes van de individuele wijnkluizen uiteindelijk wat dichterbij elkaar zijn gezet, anders zou het leefklimaat van de bewoners op de proef zijn gesteld.

Bij een complex van deze allure moet je niet te knieperig doen, vindt Van den Wollenberg. Wil men de kamer opsplitsen of verruimen, de werkruimte inruilen

voor een sauna, dan kan dat. De sky, of in dit geval de portemonnee, is de limit. Mensen die bereid zijn te verhuizen, moeten hun spullen kunnen meenemen, ook zo'n overtuigingsmiddel. Wil de bewoner ondersteuning bij de inrichting van het appartement en de support van de architect, dan moet AM die service kunnen bieden. Dus toen de koper van het penthouse (gelegen over twee etages) de wens te kennen gaf een zwembad op die hoogte te willen aanleggen, was Crepain zo bereidwillig mee te denken en te tekenen hoe dat zou kunnen. In plaats van een tweelaags appartement zou een appartement over drie bouwlagen gekocht moeten worden. De tekeningen lagen klaar, maar constructief waren er begrenzingen en bleef het zwembad een droom. Dat is niet erg, De Hameij is ervoor om dromen op te wekken en kansen te bieden, ook al zijn die op zeker moment niet levensvatbaar.

De Hameij is typisch zo'n 'je ziet niet wat je ziet'-complex. Architectuur alleen vertelt, nogmaals, niet alles. Klein detail is bijvoorbeeld de steunkolom op de hoek van de toren die de balkons torst. Aanvankelijk had Crepain daarvoor veel verfijndere stangen getekend, maar na het instorten van enkele balkons in Maas-tricht wilde de aannemer dat risico niet nemen. Het geheim van De Hameij zit in ontbrekende elementen. Dat zijn bijvoorbeeld de radiatoren – afwezig dankzij een warmte-koude opslag die in de winter via vloerverwarming de vertrekken op temperatuur houdt en 's zomers voor koeling zorgt. Het systeem levert ook nog eens warm tapwater. Verder zijn CV-ketels hierdoor overbodig waardoor de CO<sub>2</sub>-uitstoot sterk wordt verminderd.

Zonder meer vernieuwend zijn de sprinklerinstallaties





in elke woning in de vorm van een wit vlakje in het plafond. Daardoor hoefden geen brandwerende deuren in de gangen te worden gehangen wat het beeld van een overzichtelijk, ruimtelijk complex alleen maar had verstoord. Niets werkt immers zo als een obstakel als deuren met draadglas die moeten worden opengeduwde voordat je de voordeur bereikt. Het is een van de eerste projecten in Nederland waar sprinklers in woningbouw zijn aangebracht – in dat opzicht kun je bijna spreken van de Victorie van Weert – zonder dat de veiligheid in het geding komt.

Het is de verborgen luxe die De Hameij meer maakt dan de som der delen. Het feit dat je in een parkeergarage met een modulemaat van 3,25 meter met gemak kunt uitstappen uit je auto en die box bovendien





Jaap Huisman

*'De torens hadden best hoger kunnen uitvallen, maar functioneren in hun stedelijke context. Stedenbouw en architectuur omarmen elkaar hier.'*

kunt afsluiten. Belangrijker was misschien uiteindelijk toch het proces dat aan De Hameij voorafging, de ontwikkeling naar de woonwensen van de individuele koper. Maatwerk, om het clichématig te zeggen. Dat maakt dat geen enkele woning identiek is, ook al doen de uniforme screens voor de ramen dat vermoeden. Een kniesoor zou hooguit kunnen vallen over de hoog-

te van de torens, het is een vaak gehoord commentaar op hoogbouw in Nederland: de twee woontorens tellen twaalf verdiepingen en zijn, mooi detail, aan de bovenkant bekleed met dezelfde beschaafde groene lei als die in de borstwering – alleen nu ongebroken. De torens hadden best hoger kunnen uitvallen, maar functioneren in hun stedelijke context. Stedenbouw

en architectuur omarmen elkaar hier.

Het uitzicht over de stad en de Zuid-Willemsvaart, waar de pleziervaart overheen dobbert, is fenomenaal. Hoe hoger hoe mooier. Het zou beslist een breuk hebben betekend met het lage silhouet van Weert, waar alleen de St. Martinustoren concurreert in hoogte. Maar er was opnieuw een lat hoger gelegd.

## Zes projecten van Crepain Binst Architecture

www.crepainbinst.be



Appartementen, Leerdam



Stedenbouwkundige invulling, Landgraaf



Urban villa, Bergen op Zoom



Bioscoopcomplex Boreelkazerne, Deventer



Urban villas, Temse



Kantoorcomplex, Leuven

## Jo Crepain

☆ 1950 Brugge

### Studies

- 1973 Architectuur Henry Van de Velde Instituut, Antwerpen
- 1977 Stedenbouw Henry Van de Velde Instituut, Antwerpen
- 1982 Notoriëteit-docent

### Praktijk

- 1973-1975 Privé-praktijk
- 1975-1981 Medestichter en partner SILO ontwerpcoöperatief
- 1982-1985 Privé-praktijk
- 1986-2005 Jo Crepain Architect nv
- 2006 Oprichting Crepain Binst Architecture nv

### Docentschappen

- 1975-1983 Architecturale vormgeving Academie, Gent
- 1982-1984 Theorie architectonische vormgeving Academie voor Bouwkunst, Rotterdam
- 1985-1998 Architecturale vormgeving Henry Van de Velde Instituut, Antwerpen

### Gastdocentschappen

- 1982 Academie voor Bouwkunst, Maastricht
- 1985 Unité Pédagogique d'Architecture de Nantes

### Jury's

Jurylid in een dertigtal nationale en internationale architectuurwedstrijden. Nationaal onder meer voor *Huiswerk*, *W.I.G* en *Awards Belgische Architectuur*. Internationaal onder meer *Prix de Rome*, *Eternit* en *Stadspoort* (wedstrijd voor het nieuwe gerechtsgebouw van Antwerpen).





Heerlen wordt  
door

De ontdekking van de ondergrond





# duurzaam benutting mijnwater

Vanaf links: Louis Hiddes (directeur AM Energy), Paul Trip (directeur IPMMC Vastgoed) en René Raaijmakers (projectmanager IPMMC Vastgoed), voor de nieuwbouw van het CBS-kantoor in Heerlen. Het gebouw is ontworpen door Meyer en Van Schooten Architecten en maakt qua energievoorziening deel uit van het mijnwaterproject.









**Mijnwater van verschillende dieptes en verschillende temperaturen dat gebruikt wordt om gebouwen te koelen en te verwarmen. Het oude mijnenstelsel dat ingezet wordt om een nieuwe, duurzame energiestructuur onder de stad Heerlen te leggen. Het is een wel heel bijzondere manier om de historie van de mijnstreek te hergebruiken. Waar in de jaren zeventig op een dramatische manier de mijnen werden gesloten, daar vindt nu een ontwikkeling plaats die Heerlen en omgeving op een positieve manier op de kaart gaat zetten. De mijnen geven opnieuw energie, dit keer niet in de vorm van steenkool maar van water. Inspiring Space toog naar het zuiden en wandelde door een stad waar hergebruik sowieso een belangrijk onderdeel van de stedelijke identiteit vormt.**

Tekst **Kees de Graaf** Beeld **Nout Steenkamp**

Impressie van de centrale hal van het nieuwe CBS-kantoor in Heerlen. Deze is boven de oude mijnschacht gesitueerd. Het hart van het nieuwe gebouw komt daarmee overeen met het hart van de oude mijn. Het cilindervormige kunstwerk accentueert dit; hierin wordt met licht en geluid het verleden van deze plek zichtbaar en hoorbaar gemaakt.

Duurzaamheid heeft voor een belangrijk deel te maken met alternatieve aanwendbaarheid. Die stelling zal deze zomermiddag als een rode draad door ons bezoek aan Heerlen lopen. Het eerste deel van ons programma speelt zich af in het door de architecten Jo Coenen en Wiel Arets herontwikkelde Glaspaleis. Ooit gebouwd door ondernemer Schunck, die er kleding verkocht, en ontworpen door architect Peutz, was dit schoolvoorbeeld van het moderne bouwen aan het einde van de vorige eeuw leeg komen te staan. Aan dat zieltogende bestaan kwam een einde door de herontwikkeling en inmiddels is het Glaspaleis een multifunctioneel stadsgebouw, dat met de aangrenzende glazen Muziekschool van Wiel Arets het hart vormt van het nieuwe Heerlen. Want zoveel is wel duidelijk: er is hier het nodige gaande. De recente historie van de mijnstad speelt daar een centrale rol in, zo zal blijken.

#### **Verouderd gebouw**

Binnen in het Glaspaleis wachten in het café, met uitzicht over de stad, drie direct betrokkenen bij een bijzonder nieuw project in Heerlen: de nieuwbouw van het kantoor van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). Dit kantoor werd in de jaren zeventig in het kader van het spreidingsbeleid van de Rijksoverheid naar Heerlen verplaatst, op een vergelijkbare manier waarop Groningen bijvoorbeeld het PTT-hoofdkantoor kreeg toebedeeld. In Heerlen moest de nieuwe werkgelegenheid dienen als compensatie voor de verloren gegane werkgelegenheid in de mijnen. Inmiddels is het dertig jaar oude CBS-kantoor, toepasselijk gelegen aan de CBS-weg, niet meer in staat om de nieuwe werkconcepten van de organisatie te huisvesten. Op een steenworp afstand vindt daarom nieuwbouw plaats. Een nieuw gebouw dat niet alleen architectonisch bijzonder wordt (het ontwerp is van Meyer en Van Schooten), maar dat vooral opvalt door het duurzaamheidsconcept.

#### **EU-programma**

De basis voor dat concept werd een vijftal jaren geleden gelegd, zo geeft Louis Hiddes aan, directeur van AM Energy. ‘Ik was toen voorzitter van de projectgroep duurzame energie en kreeg een notitie aangereikt van Elianne Demollin-Schneiders, coördinator Energiemanagement van de gemeente Heerlen en inmiddels projectleider van het Mijnwaterproject. Zij staat feitelijk aan de wieg van het hele project (zie kader, red.) en had onderzoek laten verrichten naar de mogelijkheden om in dit gebied iets te doen met het mijnwater. Die notitie bevatte vele aannames en ik heb er dan ook veel aantekeningen op gemaakt. Vervolgens heb ik de notitie teruggestuurd naar Peter op ’t Veld, directeur van Cauberg-Huygen Raadgevende Ingenieurs. Wij kennen elkaar al jaren en hebben dezelfde *drive* wanneer het over duurzaamheid gaat. Peter was het eens met mijn conclusies en vanaf dat moment werd ik erbij betrokken om een nieuwe projectopzet te maken.’ Die projectopzet kwam er in de vorm van het Mijnwaterproject, met steun van subsidies uit Brussel in het kader van het Concerto-programma. Concerto heeft tot doel om regio’s te

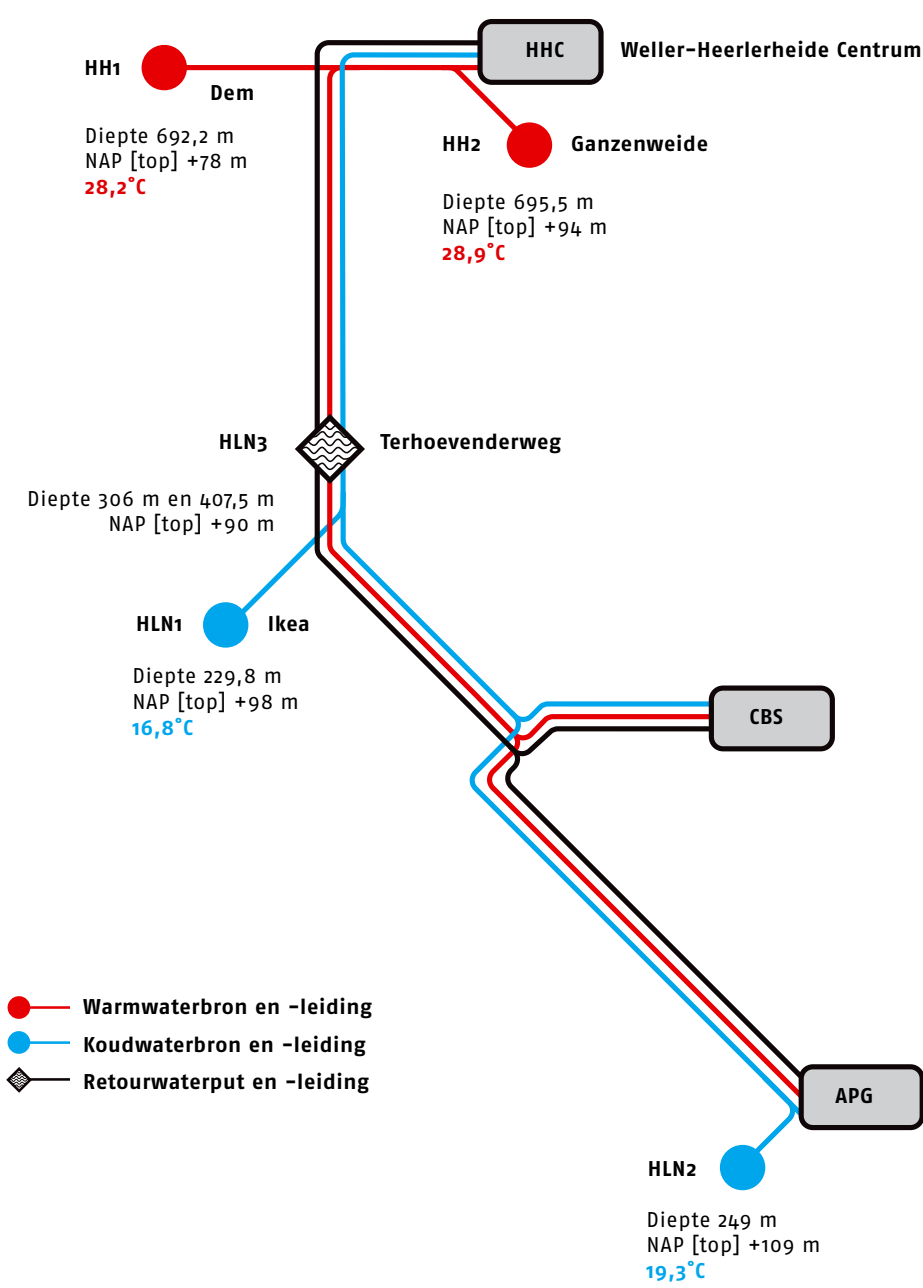


# Het Mijnwaterproject

Het Mijnwaterproject is een internationaal samenwerkingsverband tussen Nederland, Engeland, Frankrijk en Duitsland. Is het mogelijk om (grote) stadswijken te verwarmen en te koelen met water dat zich nu in de mijnen bevindt? Door het Mijnwaterproject kan deze vraag medio 2008 worden beantwoord. Het project kent een pilot in Heerlen, een aantal pre-investeringsstudies in Frankrijk en Duitsland en een gepland pilotproject in

Midlothian (Schotland) dat momenteel geen doorgang meer vindt. In Heerlen zijn de locaties gevestigd bij twee recent gerenoveerde gebieden, in Centrum Heerlerheide (CH) en Stadpark Oranje Nassau (SON), waar het CBS-kantoor deel van uitmaakt. Deze locaties zijn 3,5 kilometer van elkaar verwijderd en liggen respectievelijk in het noorden en in het centrum van de stad. De twee plaatsen zullen deel uitmaken van één systeem dat de gebouwen zowel kan verwarmen als koelen. Als het project slaagt, zouden in Heerlen – om te beginnen – enkele honderden woningen en tienduizenden vierkante meters ‘uit eigen bron’ verwarmd en gekoeld kunnen worden. Daarnaast wordt gewerkt aan mogelijke koeling van circa 100.000 vierkante meter kantoorruimte. De kennis die in Heerlen wordt opgedaan, kan op een gegeven moment ook in andere (voormalige) mijngebieden worden ingezet, bijvoorbeeld in Engeland.

Ing. Elianne Demollin-Schneiders is de bedenker van het mijnwaterconcept. Zij wist, door een studie van de provincie Limburg, dat het mijnwater stijgende is en potentieel het drinkwater kan vervuilen. Bovendien realiseerde ze zich dat het water steeds warmer is naarmate het zich op grotere diepte bevindt. Toen ze coördinator Energiemanagement werd bij de gemeente Heerlen, kreeg ze het idee het mijnwater niet als probleem te beschouwen, maar als bron van duurzame energie.



Het mijnwatersysteem in Heerlen wordt over een lengte van enkele kilometers aangelegd, van het centrum Heerlerheide (HHC) tot aan de gebouwen van de Algemene Pensioen Groep (APG). Door op verschillende dieptes het mijnwater aan te boren, kan water met sterk verschillende temperaturen worden benut. Er kunnen zowel gebouwen mee worden verwarmd als gekoeld.





**Louis Hiddes (AM Energy):**

*‘Er bevindt zich veel meer energie in onze omgeving dan we ons realiseren. Daarnaast liggen er kansen in het verbinden van energievragers en -producenten in een groter netwerk.’*

helpen in het creëren van een eigen energievoorziening – en daarmee de afhankelijkheid van de wereldenergiemarkt en de eindige fossiele brandstoffen te verminderen. Hernieuwbare energiebronnen krijgen daarom volop de aandacht binnen dit EU-programma, zo maakt Hiddes duidelijk. ‘Het Mijnwaterproject is gebaseerd op de gedachte dat mijnwater van verschillende dieptes verschillende temperaturen heeft – hoe dieper, hoe warmer – en daarmee gebruikt kan worden om gebouwen mee te verwarmen en te koelen. Eén van de gebouwen die op dit ondergrondse systeem zal worden aangesloten, is de nieuwbouw van het CBS.’ Dat hij in zijn rol als directeur van AM Energy opnieuw bij het Mijnwaterproject zou worden betrokken, kon Hiddes op dat vroege moment nog niet bevroeden.

#### **Kantoor van de toekomst**

Met het noemen van het CBS komen de twee andere gespreksdeelnemers in beeld: Paul Trip en René Raaijmakers, respectievelijk directeur en projectmanager van IPMMC Vastgoed. IPMMC geldt als een gespecialiseerd projectmanagementbureau, dat de laatste jaren ook steeds vaker actief is als zelfstandig projectontwikkelaar. In 2007 werd IPMMC overgenomen door AM. Op dat moment was het al betrokken bij de ontwikkelingscompetitie die het CBS had uitgeschreven voor een nieuw kantoor, zo geeft Paul Trip aan. ‘Het CBS gaf aan een “kantoor van de toekomst” te willen realiseren, waarin minder vaste werkplekken zouden worden opgenomen en waarin plaats was voor nieuwe werkvormen, waaronder het werken in project- en teamverband. Het oude gebouw bleek daarvoor niet geschikt, waardoor gezocht moest worden naar een nieuwe locatie.’ Het CBS kwam met drie mogelijke locaties op de proppen, waarvan er één in Heerlen was gelegen en twee in Sittard. Een kleine twintig marktpartijen pakten de handschoen op en ontwikkelden plannen. IPMMC koos voor de Heerlense locatie, aldus Trip. ‘Wij waren ervan overtuigd dat het CBS het liefst in Heerlen zou blijven. Het was zaak een ambitieus en overtuigend plan te maken, dat daarop inspeelde. Dat was echter niet eenvoudig, omdat we een lastig pakket aan randvoorwaarden hadden meegekregen, onder meer in stedenbouwkundig opzicht. Bovendien had het CBS specifieke wensen ten aanzien van het gebouw:

veel aandacht voor de menselijke maat, veel licht, een open setting. Daar hebben we behoorlijk ons hoofd op gebroken.’ De knoop was dermate lastig te ontwarren, dat op een gegeven moment besloten werd alles van tafel te vegen. Trip: ‘We besloten helemaal opnieuw te beginnen. Met Meyer en Van Schooten als architecten hebben bewust een gedurfd plan neergelegd, waarvan we in de wandelgangen begrepen dat het CBS daar zeer enthousiast over was.’ Dat enthousiasme vertaalde zich in een voor Nederlandse begrippen ongekend snel planontwikkelingsproces. ‘Nadat het CBS voor ons plan en daarmee voor deze locatie had gekozen, hebben we begin 2007 al het contract getekend met het CBS als gebruiker en KFN als belegger. Medio 2009 moet het gebouw worden opgeleverd. Dat is ongelooflijk snel. Ik heb het zelden zo snel meegemaakt.’

#### **Water rondpompen**

Tijdens deze planontwikkeling kon – net op tijd – het Mijnwaterproject aan de nieuwbouw worden gekoppeld. Louis Hiddes legt het principe uit: ‘Op 150 tot 200 meter diepte in de oude mijnschachten bevindt zich water van 13 tot 17 graden; daar is prima een gebouw mee te koelen. Op duizend meter diepte is het water 30 tot 35 graden heet: daar is een gebouw mee te verwarmen. Over een lengte van enkele kilometers zal in de ondergrond een systeem worden aangelegd dat dit koude en warme water rondpompt. Bij IKEA Heerlen wordt het omhoog gepompt en bij het ABP gaat het weer de bodem in. Daartussen worden meerdere locaties aan het netwerk gekoppeld, zoals het project Heerlerheide en het bestaande ABP-gebouw.’ Het mijnwater maakt volgens Hiddes duidelijk dat er zich veel meer energie in onze omgeving bevindt dan we ons realiseren. ‘Daarnaast liggen er kansen in het verbinden en koppelen van verschillende energievragers en -producenten in een groter netwerk. Exergie is de term die daarvoor ontwikkeld is: het benutten van energie met zo gering mogelijke verliezen, gezien over een gehele keten. Cascaderen wordt dat ook wel genoemd: de restwarmte die uit de industrie komt, kan bijvoorbeeld goed worden gebruikt in kassen. De warmte die daar weer uitkomt, kan gebruikt worden in de woningbouw. En ga zo maar door.’ Per gebied zullen hier andere keuzes in gemaakt worden, aldus Hiddes: ‘In Zeeland kan veel met getijdenenergie worden gedaan en in Groningen met windenergie. Er zijn geen standaardoplossingen. Leuk voorbeeld: een tomatenkweker in Bleiswijk die een ander energieconcept heeft gekozen en daarmee drie miljoen kuub gas per jaar bespaart.’

Essentieel is volgens de AM Energy-directeur wel dat er op een veel hoger schaalniveau dan in het verleden gebruikelijk was over nieuwe concepten wordt nagedacht. ‘In Tilburg zijn we bijvoorbeeld betrokken bij het project “Klimaat voor Ruimte”. Daarbij staat de relatie centraal tussen het groen en water in de stad aan de ene kant en de warmte van de stad aan de andere kant. Wat blijkt: de gebouwde omgeving van de stad is gemiddeld zes graden warmer dan het buitengebied en



In december 2007 is de eerste paal geslagen voor de bouw van het nieuwe hoofdkantoor van het Centraal Bureau voor de Statistiek aan de CBS-weg.

De nieuwe huisvesting, naar een ontwerp van Meyer en Van Schooten Architecten, bestaat uit een stervormig gebouw met vijf kantoorvleugels gelegen rond een atrium. In het atrium is een glazen cilinder geprojecteerd, die recht boven de oude mijnschacht van de Oranje-Nassau Mijn is gepositioneerd. Op de glazen cilinder komen afbeeldingen, die een permanente verwijzing vormen naar het mijnverleden van de locatie. Het gebouw bestaat uit vier bouwlagen en omvat ruim 18.800 m<sup>2</sup> kantoorruimte. In samenwerking met de gemeente Heerlen zal rondom het gebouw een aantrekkelijke, parkachtige inrichting worden gerealiseerd, waarin een wandel- en fietsroute tussen het kantoor en het NS-station wordt aangelegd. De nieuwe huisvesting, gebouwd door BAM Utiliteitsbouw, zal naar verwachting medio 2009 worden opgeleverd.



zorgt vooral in de zomer voor een aanzienlijke koelvraag. Door op een andere manier om te gaan met water en groen, ook in de gebouwen, kun je de temperatuur van de stad beïnvloeden en daarmee de energiebehoefte.'

#### Hart van de mijn

Maar het duurzame energieconcept is niet de enige manier waarop het verleden terugkomt in heden en toekomst. René Raaijmakers hierover: 'We hebben als ambitie geformuleerd dat de mijnhistorie ook zichtbaar in het gebouw moet terugkomen. Dat gebeurt door de centrale hal pal boven de oude mijnschacht te situeren. Het hart van het nieuwe gebouw komt daarmee overeen met het hart van de oude mijn. Bovendien accentueren we dit met een groot kunstwerk, waarin met geluid en licht het verleden van deze plek zichtbaar en hoorbaar wordt gemaakt.' Zeker voor Raaijmakers, wiens grootvader en vader nog in de mijnen werkten, krijgt dit project op deze manier een wel heel bijzondere lading. 'Bij de gemeente leeft dat gevoel ook heel sterk en wij merken dat in de samenwerking. "Het CBS is van ons" en "Wij gaan dit samen doen"; dat is de sfeer die er heerst. Dan krijg je samen veel voor elkaar.' Trip: 'Om deze duurzame oplossing op gebouwniveau mogelijk te maken, wordt van de gemeente een forse investering gevraagd. Chapeau daarvoor! En dat geldt ook voor het CBS als gebruiker: daar stond men open voor een nieuw concept. Men zei tegen ons: beste ontwikkelaar, kom maar met een voorstel, mits dat budgetneutraal uitpakt. Op zo'n moment kun je gaan optimaliseren. Je zet het reguliere energiegebruik in een kantoor af tegen de extra duurzaamheidsinvesteringen en relateert dat aan zaken als terugverdiëntijd en de mogelijke ontwikkeling van de energieprijs. Voeg daarbij een belegger als KFN die open stond voor een vernieuwend concept en je hebt een basis om op te bouwen.'

#### Plek voor éénpitters

We verlaten de voorbeeldwerking van het CBS-gebouw en keren terug naar duurzaamheid in bredere zin. Om zich heen kijkend scharen de drie heren het vernieuwde Glaspaleis ook onder de noemer van een duurzaam gebouw. Het is een gebouw dat mogelijkheden biedt voor een veranderende tijd en veranderende maatschappelijke wensen, aldus Trip: 'Je ziet dat jonge mensen heel anders omgaan met bijvoorbeeld telefonie en internet. Daarbij komt dat steeds meer mensen voor zichzelf werken en dit soort gebouwen gebruiken om te werken of om andere mensen te ontmoeten. Die ontwikkeling komt de laatste tijd echt stormenderwijs over ons heen. Dit is een perfecte plek voor éénpitters.' Raaijmakers kan dat beamen. Lachend: 'Een goede plek begint met een goede reuk. Zo lekker als het hier ruikt (hij wijst op de verse koffie die achter ons gemaakt wordt, red.), ruikt het vaak thuis niet. Als je dan met andere mensen wilt afspreken, met wie je bijvoorbeeld samenwerkt aan een project, dan is een café een prima plek. Kijk om je heen: er wordt hier gelezen en gewerkt.' 'En dat in een gebouw dat oorspronkelijk voor een heel ander gebruik is ontwikkeld', zo vult Louis Hiddes aan. 'Daarmee heb je opnieuw het thema alternatieve aanwendbaarheid te pakken. Niet alleen in de ondergrond speelt dat thema hier in Heerlen, maar ook in het hergebruik van oude gebouwen. Duurzaamheid betekent dat een opdrachtgever een gebouw neerzet voor langere tijd – en daarmee een culturele daad pleegt – én dat je er in de loop van de tijd andere dingen mee kunt doen.' Tijdens de wandeling door Heerlen zullen we daar nog een aantal aansprekende voorbeelden van zien.

**Paul Trip (IPMMC Vastgoed):**

*'Het ontwikkelen van werkelijk duurzame gebieden is van een andere orde. Die opgave staat pas zeer recent op de agenda en de branche als geheel heeft zich daar nog onvoldoende op georganiseerd.'*





**René Raaijmakers (IPMMC Vastgoed):**

*‘De mijnhistorie moet ook zichtbaar in het gebouw terugkomen. Dat gebeurt door de centrale hal pal boven de oude mijnschacht te situeren.’*

Maar eerst wil Trip nog wel wat kwijt over de manier waarop het thema duurzaamheid op dit moment wordt opgepakt door de vastgoedsector. ‘Duurzaamheid begint de samenleving overal te raken, die trend is onmiskenbaar. Maar we hebben daarin nog wel een wereld te winnen. Dat begint al met de keuzes die je als individu maakt. Op een gegeven moment moet het zo zijn dat het thuisfront al aan je vraagt: zou jij niet eens een kleinere en zuinigere auto nemen? Op een niveau daarboven gaat het om de keuzes die ondernemingen maken. Bij projectontwikkelaars zat duurzaamheid de afgelopen decennia niet in de genen. We zijn op een gegeven moment wel bedreven geraakt in het werken met duurzame materialen, maar die benadering geeft geen antwoorden op de vragen waar we als samenleving anno 2008 voor staan. Het ontwikkelen van werkelijk duurzame gebieden en gebouwen is van een andere orde. Die opgave staat pas zeer recent op de agenda en de branche als geheel heeft zich daar nog onvoldoende op georganiseerd.’

#### **Nieuwe rode draad**

Het ontwikkelen van een gebouw als het CBS-kantoor vergt namelijk meer dan het afvinken van de gebruikte materialen op hun duurzaamheidscore, zo maakt René Raaijmakers duidelijk. ‘Er rolt een heel ander ontwikkelings- en ontwerp-proces uit. Duurzaamheid is daarin de nieuwe rode draad. In de initiatieffase moet je bijvoorbeeld veel langer stilstaan met de gebruiker van het gebouw bij wat deze voor wensen heeft ten aanzien van een duurzaam gebouwoontwerp.’ Trip: ‘Het begint met vragen als: wil de gebruiker een duurzaam gebouw en biedt de omgeving kansen om de energievoorziening van af te leiden? Wat is er mogelijk in termen van financiering en subsidies? Pas als je die vragen hebt beantwoord, kun je een architect en andere adviseurs aansturen. Wij merken overigens dat steeds meer gebruikers zelf hun ambitieniveau opschroeven en om een energieneutraal gebouw vragen. En ze maken daar ook andere afwegingen in, door bijvoorbeeld genoeg te nemen met een minder grote parkeergarage en dat te investeren in een hogere kwaliteit van het gebouw.’ Raaijmakers: ‘Voorheen ging je van locatie naar ontwerp naar een haalbaarheidstoets. Nu breng je eerst de randvoorwaarden in beeld en maak je een *first estimate* ten

aanzien van de stichtingskosten. Op basis daarvan gaat de architect – in een strenger keurslijf dus – aan de slag.’ De aanwezigen bestrijden dat een duurzaam gebouw per sé duurder is. Hiddes: ‘In concepten als deze gaan de energiekosten terug van 10 tot 12 euro per vierkante meter naar 3 euro per vierkante meter. Kijk, dan ontstaat er ruimte om te investeren in andere zaken.’ Raaijmakers: ‘Kostprijs-beheersing is essentieel. Je moet richting gebruiker en investeerder duidelijk kunnen maken dat duurzaamheid loont. Op dat moment kun je duurzaamheid heel goed verkopen; het wordt geld waard. Overigens vind ik het wel vreemd dat er voortdurend over duurzaamheid gepraat wordt in termen van “het moet geld opleveren”. Duurzaamheid moet je doen voor je kinderen, omdat de mensheid moet overleven.’ Trip: ‘Dat zit in de vastgoedsector heel diep in de genen: kijken naar de kale huurprijs bijvoorbeeld. Heel typisch. Bij een auto kijk je toch ook naar wat die als geheel kost? Waarom doen we dat niet met gebouwen? Dat vergt nog een forse omslag in het denken.’

#### **Meer richtbaarheid geven**

Om deze nieuwe manier van werken algemeen geaccepteerd te krijgen, is volgens Trip een breed draagvlak nodig – intern en extern. ‘Bij AM zie je dat heel nadrukkelijk. De hoofddirectie onder leiding van Peter Noordanus heeft zich ten doel gesteld om dit gedachtegoed structureel om te zetten in daden, gesteund door mensen als Louis Hiddes. Dan krijgt zo’n ambitie ook echt de *power* die het verdient. Wij willen gas geven. Binnen en buiten de organisatie geeft dat de rugdekking om aan duurzame gebieds- en gebouwoontwikkeling te gaan doen. Het enige dat we onszelf mogen verwijten is dat we nog te weinig richtbaarheid geven aan onze duurzame projecten. Welnu, die belofte lossen we hiermee in.’ Hiddes: ‘Je ziet het bijvoorbeeld ook aan de totstandkoming van de Toolkit Duurzame Utiliteitsbouw, waarin BAM en AM een voortrekkersrol vervullen. Andere ontwikkelaars belijden duurzaamheid nog vooral met de mond, maar wij zijn al de nodige stappen verder. Inmiddels hebben we door het hele land 54 projecten die een duurzaamheidspredikaat verdienen. Verder werken we bijvoorbeeld ook veel samen met het onderwijs. Met de Hogeschool Zuyd (met vestigingen in Sittard, Heerlen en Maastricht, red.) bouwen we nu duurzame woningen en een multifunctionele ruimte, waarvan we het energiegebruik gaan monitoren. De Hogeschool past dat in het onderwijsprogramma op verschillende manieren in. Zo breng je duurzaamheid al bij jonge mensen onder de aandacht. Want uiteindelijk zullen de nieuwe generaties het stokje wel van ons moeten overnemen.’









# De binnenstad van Heerlen: een ontmoeting van werelden

## Oud en nieuw, beneden en boven

Een wandeling door het centrum van Heerlen levert een boeiende afwisseling van allerlei verschillende tijdschalen op. Moderne nieuwbouw is er te vinden naast historische bebouwing. Het verleden als mijnstad heeft een belangrijke invloed op het aanzicht van de stad gehad. Dit is niet alleen zichtbaar in de oude mijngebouwen (of wat daar nog van over is), maar bijvoorbeeld ook in de mijnwerkerskoloniën die op verschillende plekken in Heerlen zijn gebouwd. Op onze route door de binnenstad komen we hier veel van tegen. Heerlen herbergt een caleidoscoop aan architectonische bouwstijlen: van (neo) romaans tot zeer modern.

**Altijd fascinerend: het contrast tussen (heel) oud en (relatief) nieuw. Links de achterzijde van het Glaspaleis, rechts de Sint Pancratiuskerk. Beide gebouwen blijken niet alleen door hun ligging verbonden. De architect van het Glaspaleis, Frits Peutz, hielp na de Tweede Wereldoorlog om de oorlogsschade aan de kerk te herstellen.**

Een tweede belangrijk leidmotief voor Heerlen blijkt het hergebruik van bestaande gebouwen te zijn. Markant voorbeeld is het eerder genoemde Glaspaleis, maar ook diverse andere gebouwen van architect Peutz hebben een tweede leven gekregen. In de derde plaats is aan de structuur van de stad afleesbaar dat de druk op de vastgoedmarkt hier minder hoog is dan in de Randstad. Er zijn hier stukken grond ongebruikt en er staan gebouwen leeg die in het westen al lang een nieuwe bestemming of invulling hadden gekregen. Al deze elementen samen leveren een bijzonder stadsbeeld op.

### Ondergrondse stad

We beginnen onze route vlak naast de nieuwbouw van het CBS-kantoor aan de CBS-weg. Hier is de schacht van de Oranje Nassau Mijn 1 te vinden, waarvan de aanleg begon in 1893. In 1974 werd deze mijn als laatste gesloten, nadat er 32 miljoen ton steenkool uit gewonnen was. Feitelijk is de

mijn een ondergrondse stad, met in totaal drie schachten en zeven verdiepingen. De gangen reiken tot diep onder de stad Heerlen. In 1981 werd een van de schachtgebouwen gerestaureerd; het gebouw in neo-romaanse stijl doet nu dienst als Mijnmuseum.

We laten het oude CBS-kantoor rechts liggen en zien aan het begin van de Kloosterweg een opvallend 'beplaat' gebouw. Het blijkt het voormalige hoofdkantoor van de Oranje Nassau Mijn te zijn, in 1931 gebouwd naar een ontwerp van architect Dirk Roosenburg (een leerling van Hendrik Petrus Berlage, een tijdgenoot van Willem Marinus Dudok en de grootvader van Rem Koolhaas). Bijzonder aan het ontwerp was vooral dat het rekening hield met de ondergrond. Grote gebouwen in een gebied met ondergrondse mijnbouw staan namelijk bloot aan mijnverzakkingen. Daarom ontwierp Roosenburg in staalskeletbouw met losse, door dilatatievoegen gekoppelde elementen. Dat betekende een

gewichtsvermindering van ongeveer een derde en het gebouw kon zich aanpassen aan de bewegingen van de ondergrond. De klinknagels op de metalen platen zijn aan de buitenzijde goed te zien. Architect Jo Coenen renoveerde het gebouw tien jaar geleden ingrijpend en bracht het in zijn oude staat terug.

### Slim gebruik van de ruimte

We lopen noordwaarts en komen langs de Sittarderweg een uiting tegen van weer een heel andere architectuurstroming: de Amsterdamse School. Het Patronaatsgebouw dat hier in 1928 is neergezet diende ooit als gemeenschappelijke ruimte voor de aangrenzende mijnwerkerskolonie. Het is omgebouwd tot cultuur- en wijkcentrum en in maart 2007 geopend. Het gebouw dat in de mijnentijd al de functie van sociaal en cultureel centrum had, vormt een belangrijke spil in het proces van versterking van de sociale cohesie in de wijken Grasbroek, Musschemig en Schandelen (GMS).



De CBS-weg in Heerlen ademt de oude en jonge historie van de mijnstad. Op de voorgrond is de opbouw van de Oranje Nassau I te zien, tegenwoordig in gebruik als het Mijnmuseum. Dat gebouw kon wel worden hergebruikt, de vraag is of ook dat ook zal lukken met het jaren-tachtig CBS-gebouw op de achtergrond. Niet voor niets verhuist het CBS in 2009 naar een nieuwe behuizing.















Aan de Stationsstraat is een staaltje van slim-met-weinig-ruimte-omgaan te vinden. Op twee kleine plots aan weerszijden van het spoor heeft architect Wiel Arets in 1998 het nieuwe politiekantoor van Heerlen gerealiseerd. De twee gebouwdelen zijn ondergronds met een reeds bestaande voetgangerstunnel verbonden. Door de aanwezigheid van grote glasvlakken lijkt de trein zich door het gebouw te bewegen.

#### **Retraitehuis wordt architectenkantoor**

Even buiten het centrum loopt de weg langs de Oliemolenstraat steil omhoog. Toch altijd weer bijzonder, om dit soort verschillen in reliëf in een Nederlandse stad tegen te komen. Op de top van de

**Heerlen biedt een interessante mix van oud en nieuw. Soms vindt die combinatie op gebouwniveau plaats, met bruuske maar ook spannende contrasten tot gevolg.**

Molenberg is de beloning daar: het voormalige retraitehuis voor vrouwen en meisjes, gebouwd in opdracht van bisschop mgr Laurentius Schrijnen en ontworpen door (opnieuw) architect Frits Peutz. Het constructieve ontwerp was vooruitstrevend en bestaat uit een staalskelet met lichtgewicht betonvloeren. De draagconstructie is losgehouden van de ruimtescheidende elementen, waardoor het gebouw uiterst flexibel indeelbaar is. Ook voor de installaties zijn vernieuwende technieken toegepast. Zo was in het gebouw een grijswatercircuit aanwezig en een ingenieuze ventilatietechniek op basis van natuurlijke ventilatie. In de loop van de vorige eeuw hebben verschillende aanpassingen aan het gebouw plaatsgevonden, maar deze zijn hersteld nadat architectenbureau AGS het enkele jaren geleden aankocht en zorgvuldig restaureerde. Moeiteloos bleek ook dit karakteristieke











gebouw een nieuwe functie te kunnen accommoderen.

### **Markante gebouwen van Peutz**

Aan de voet van de Molenberg ligt – een stukje de binnenstad in – een tweetal mooie, intieme pleinen. Het eerste is het Tempsplein, dat onlangs werd aangewezen als beschermd stadsgezicht. Een steenworp verderop ligt het Burgemeester De Hessel-leplein, dat in belangrijke mate de identiteit ontleent aan de voormalige ambachtsschool van architect Jan Stuyt. Een brand legde dit prachtige gebouw bijna volledig in de as, maar het werd herbouwd

Architect Frits Peutz heeft in belangrijke mate zijn stempel op Heerlen gedrukt. Uiterst links het Glaspaleis, links het retraitehuis. Onder de voormalige school aan het Burgemeester De Hesselleplein, nu in gebruik – na een brand en renovatie – als kantoorgebouw.

door het Spaanse architectenbureau MBM en maakt inmiddels onderdeel uit van de portefeuille van kantoorbelegger KFN. Teruglopend richting station komen we dan nog twee markante gebouwen tegen van architect Peutz: het raadhuis en het Glaspaleis. Ze zijn gebouwd in compleet verschillende architectonische stijlen: het raadhuis in een bijna Italiaans aandoende stijl, het Glaspaleis als een van de fraaiste voorbeelden van het moderne bouwen. Overigens schijnt Peutz dat laatste gebouw nagenoeg in zijn geheel gekopieerd te hebben van de Franse architect Henri Sauvage, die in de havenplaats Nantes eerder een vergelijkbaar warenhuis realiseerde – zo wist Theo Ronden van AGS Architecten ons te vertellen. Maar ja, in de architectuur is de scheidslijn tussen ‘kopie’ en ‘inspiratiebron’ nu eenmaal lastig te trekken.





# Om door te lezen (en te kijken)

We starten onze wandelroute (fietsen kan ook, maar dan wel met een mountainbike gezien de venijnige klimmetjes hier en daar) bij het CBS-gebouw. Van daaruit doen we eerst het gebied ten noorden van de binnenstad, met onder meer mooie tuindorp-huisvesting voor de mijnarbeiders. Dan langs het station en via een uitstapje naar het retraitehuis van Peutz/AGS terug naar de binnenstad. Het toetje is de uitsmijter: het Glaspaleis van Schunck aan de Bongerd 18.

## Jo Coenen en Peutz Lezing 2006

Jo Coenen is met Wiel Arets een van de architecten die met Heerlen in het algemeen en het werk van architect Frits Peutz in het bijzonder zijn verbonden. In zijn



- 1 CBS, nieuwbouw CBS-kantoor, Mijnmuseum
- 2 Hoofdkantoor Oranje Nassau I
- 3 Patronaatsgebouw
- 4 Station Heerlen
- 5 Retraitehuis
- 6 Tempsplein
- 7 Burgemeester de Hesselleplein
- 8 Raadhuis
- 9 Glaspaleis

vuistdikke overzichtswerk, een uitgave van NAI Uitgevers, is daar het nodige van terug te vinden. Zo renoveerde Coenen een pand van architect Roosenburg in de mijnstad en spande hij zich met Arets in om het verpauperde Glaspaleis van de ondergang te redden. Om het gedachtegoed van Peutz levend te houden is enkele jaren geleden de Peutz-lezing in het leven geroepen door het architectuurcentrum Viruvianum in Heerlen. Jo Coenen verzorgde deze in 2006, onder de titel 'Architectuur in transformatie'. Via de website van Jo Coenen ([www.jocoenen.com](http://www.jocoenen.com)) kan de lezing worden gedownload en bekeken.

## En op het wereldwijde web

### [www.retraitehuis-peutz.nl](http://www.retraitehuis-peutz.nl)

Mooie site van AGS Architecten over het pand waar zij sinds 2003 kantoor houden.

### [www.glaspaleis.nl](http://www.glaspaleis.nl)

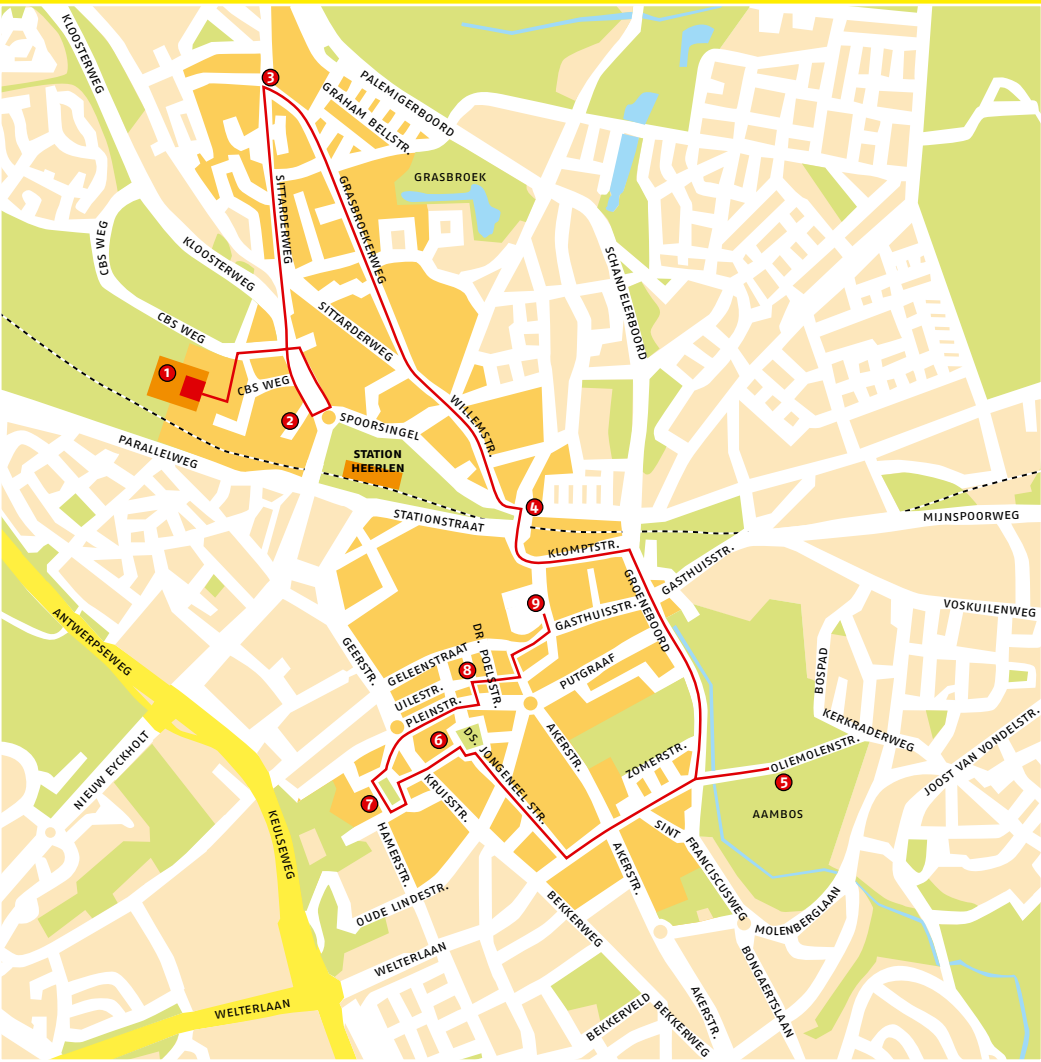
Meertalige site over dit fraaie gebouw in het centrum van Heerlen, dat zijn tijd vooruit was en zich kon aanpassen aan een nieuwe tijd.

### [www.rijkshy.nl](http://www.rijkshy.nl)

De site van het Centrum voor regionale geschiedenis. Met een zeer uitgebreide rubriek over markante gebouwen in de regio (onder de button Geschiedenis van de regio).

### [www.parkstad-limburg.nl](http://www.parkstad-limburg.nl)

Zeven gemeenten, waaronder Heerlen, werken samen aan de toekomst van een regio waarin bevolkingsdaling ('krimp') inmiddels aan de orde van de dag is.

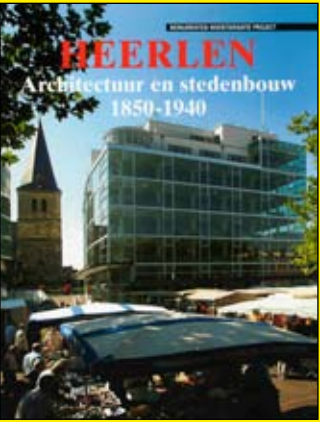


## Architectuurwandelingen en Heerlen Architectuur en stedenbouw 1850-1940

Twee uitgaven die we bestelden bij architectuurcentrum Vitruvianum ([www.vitruvianum.nl](http://www.vitruvianum.nl)). De architectuurwandelingen, vijf stuks in totaal, zijn gebundeld in een mooie cassette en prettig compact. De routes door Heerlen zijn thematisch uitgezet, met onder meer aandacht voor het werk van Peutz, maar ook voor bijvoorbeeld de openbare ruimte.



De tweede publicatie maakt onderdeel uit van de inmiddels zeer omvangrijke reeks van Uitgeverij Waanders, waarin op een toegankelijke manier de bouwkunst uit de periode 1850-1940 in tal van steden is beschreven. Voor Heerlen heeft Joosje van der Geest zich van die taak gekweten.





# AM's kwaliteiten overtuigend voor ontwikkeling Franciscushof in Raalte



De Franciscushof in Raalte is een circa 40 hectare groot gebied waar momenteel stichting 'De Zwolse Poort' is gehuisvest. Na het vertrek van deze stichting medio 2009 wordt de locatie omgevormd tot een bijzonder landschappelijk woonmilieu. De gemeente Raalte heeft na een selectieprocedure in AM de marktpartij gevonden die risicodragend wil participeren in de grondexploitatie van deze bijzondere opgave.

AM's expertise op het gebied van grondexploitatie en -management en haar visie op de duurzame kwaliteit van het gebied en marktkennis, kwamen goed van pas in deze opgave. De kavels in Franciscushof zullen onder andere op basis van particulier opdrachtgeverschap worden uitgegeven.

De Franciscushof krijgt een sterke identiteit als woongebied met een groen, landschappelijk karakter. Slechts eenderde deel zal worden bebouwd. De woningen worden als hoven op een terpenstructuur geplaatst.

Iedere terp krijgt een eigen onderscheidende identiteit. De uit te geven kavels zijn gepositioneerd aan de rand van het open gebied met uitzicht over het open terrein of de bosranden. Het water speelt een belangrijke rol als landschappelijke drager. De plancapaciteit bedraagt circa 350 woningen. De kavelgroottes variëren van circa 450 m<sup>2</sup> tot 1000 m<sup>2</sup>.

# Team

## AM wint selectie De Blaricummermeent

AM is samen met Rabo Bouwfonds door de gemeente Blaricum als beoogd marktpartij geselecteerd voor de ontwikkeling van het tweede deelplan in De Blaricummermeent. Het gaat om de ontwikkeling en realisatie van circa 200 woningen inclusief 15 tot 35 woonwerkkavels. De gemeente Blaricum heeft voor het planvoorstel van AM en Rabo Bouwfonds gekozen uit een selectie van vijf partijen, vanwege de hoge stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit en haar visie op wonen en werken gecombineerd met een aantrekkelijk grondbod.

De Blaricummermeent is het gebied dat is gelegen tussen de bebouwde kom van Huizen en de A27. Het grenst in het noordoosten aan het Gooimeer en in het zuidwesten aan de Bijvanck. In de huidige situatie is het gebied onbebouwd, maar in de nabije toekomst wordt een multifunctioneel woon- en werkgebied gerealiseerd met circa 750 woningen, een hoogwaardig regionaal bedrijvenpark, een woon-dienstenzone en een nieuwe water-, groen- en ontsluitingsstructuur.

AM en Rabo Bouwfonds vertaalden hun visie in het plan 'Puur Blaricum'. Het authentieke Blaricum heeft bij de planuitwerking als inspiratie gediend. Ook de



typische Blaricumse achterpaden, die speelplekken, pleinen en binnenhoven koppelen, komen in 'Puur Blaricum' terug. Verantwoordelijk voor het ontwerp zijn Buro Lubbers, Drost + Van Veen architecten, Faro Architectuur en Grosfeld van der Velde architecten. Een belangrijk onderdeel van 'Puur Blaricum' is de ontwikkeling van 15 tot 35 woonwerkkavels. AM en Rabo Bouwfonds hebben specifiek voor De Blaricummer-

meent een flexibel woonwerkconcept bedacht waardoor de woning ook in een verschuivende woon- of werksituatie blijft voldoen aan de behoeften. Daarnaast bevat het plan ook een sociale ontwikkelingsopgave. AM en Rabo Bouwfonds ontwikkelen de huurwoningen voor woningcorporatie Ymere en een woonzorgcluster met 24 zorgplaatsen en 6 appartementen voor Sherpa. Naar verwachting start de bouw van 'Puur Blaricum' in 2010.



## Herontwikkeling 't Sorgbosch in Heemstede met vernieuwende woonzorgconcepten

De ontwikkelingscombinatie AM en Syntrus Achmea is door de stichting Sint Jacob geselecteerd voor de herontwikkeling van zorgcentrum Het Overbos in Heemstede. Partijen hebben hiertoe in september een intentieovereenkomst gesloten. Het bestaande gebouw van het zorgcentrum zal plaatsmaken voor een luxe woon-,

zorgcomplex met verschillende bovenwijkse voorzieningen, zoals een wijkcentrum voor zorg. Het nieuwe complex bestaat uit 85 zelfstandige zorgwoningen, 36 groepswoningen voor psycho-geriatrische ouderen en circa 900 m<sup>2</sup> voorzieningen (wijkcentrum). Zorgcentrum Overbos ligt op een fraaie locatie in 't Sorgbosch.



De reden voor de vernieuwing is de veranderende zorgvraag van senioren. Het huidige gebouw sluit niet goed aan bij de steeds veranderende wensen van gebruikers. Daarom heeft de eigenaar, stichting Sint Jacob, een prijsvraag uitgeschreven voor het ontwikkelen van een nieuw complex dat bewoners meer onafhankelijkheid en comfort biedt, maar ook in huishoudelijke ondersteuning en zorg kan voorzien. De vooruitstrevende ontwikkelingsvisie van AM en Syntrus Achmea sloot het beste aan op de visie van de stichting

Sint Jacob wat betreft het aanbieden van nieuwe woon-, zorgconcepten. Het ontwerp voor Het Overbos is van Drost en Van Veen Architecten en Vista Landscape and Urban Design.

Voor de 158 huidige bewoners van zorgcentrum Het Overbos zal de stichting Sint Jacob vervangende woningen verzorgen. Begin 2010 zullen volgens planning de eerste werkzaamheden beginnen, waarna het nieuwe complex eind 2012 zal worden opgeleverd.

## Onderzoek naar voorkeursscenario Cruise Port The Hague



AM, Vestia en Züblin Grenada hebben de afgelopen maanden samen met de gemeente Den Haag onderzoek verricht naar het beste scenario voor het initiatiefplan Cruise Port The Hague. De gemeente Den Haag heeft in een eerder stadium al een voorkeur uitgesproken voor het scenario dat behalve de terminal voorziet in woningontwikkeling en een waterfront met horeca en leisure. Om dit mogelijk te maken is de winning van 40 hectare land noodzakelijk, waarvan 20 hectare nieuwe natuur en 20 hectare voor bebouwing. Het voorlopig ontwerp van het consortium heeft publiek en politiek veel bijval gekregen. Het is dan ook een plan met een onmiskenbare meerwaarde voor Scheveningen en Den Haag, en de Nederlandse toeristenindustrie in het algemeen. De Cruise Port wordt dé buitenhaven van Den Haag. De ambitie is van deze buitenhaven een aantrekkelijk maritiem woon-, werk en recreatiegebied te maken. De bovenregionale

economische impuls, de toevoeging van een nieuw duinlandschap, de versterking van de kustverdediging met de nieuwe zeewering en de toevoeging van een bijzonder woonmilieu zijn de belangrijkste winstpunten uit het initiatiefplan. Ook gerenommeerde cruiserederijen zijn zeer positief over het plan. Het grote pluspunt van de Cruise Port The Hague is de directe bereikbaarheid, zeker in vergelijking tot de havens van Amsterdam en Rotterdam, die op meerdere uren varen vanaf de kust liggen. In het huidige tijdschema kiest het college van de gemeente Den Haag dit najaar definitief de voorkeursvariant, waarna de raad begin 2009 een oordeel velt. Vanaf dat moment zal het consortium starten met de gedetailleerde uitwerking ervan. In die periode zullen ook planologische-, bouw- en milieuprocedures worden gestart. De aanleg van de haven en de realisatie van het bouwprogramma vindt naar huidige planning plaats in de periode 2010-2012.

## Huiskamerplan oogst veel waardering in Zandvoort

De gemeente Zandvoort en AM hebben een overeenkomst getekend voor de ontwikkeling van het Louis Davids carré, het ambitieuze centrumproject van Zandvoort. De plannen voor het centrum moeten de badplaats meer sfeer en allure geven. Het totale plan voor het Louis Davids carré omvat 170 woningen, een brede school en een ondergrondse parkeerruimte voor 500 auto's.

Met deze parkeergarage en de bouw van de school wordt gestart. De brede school gaat een belangrijke rol vervullen in het sociale leven in Zandvoort. Twee basisscholen, maar ook de openbare bibliotheek, een sportzaal en multifunctionele ruimte voor sociaal-culturele activiteiten worden hier gehuisvest. Bovenop deze voorzieningen komen vijftig appartementen die door woningbouwvereniging EMM verhuurd gaan worden. Bouwbedrijf Pellikaan, waarmee



AM in deze ontwikkeling participeert, is verantwoordelijk voor de bouw ervan.

In de visie van AM krijgt Zandvoort er met de ontwikkeling van het Louis Davids carré een echte 'huiskamer' bij. Leidend in de vorm-



# Intentieovereenkomsten voor plannen in Roelofarendsveen, Zutphen, IJsselstein en Tilburg

Tijdens de vastgoedbeurs Provada in Amsterdam heeft AM vier intentieovereenkomsten gesloten met Roelofarendsveen, Tilburg, IJsselstein en Zutphen. Met uitzondering van het project 't Laar in Tilburg betreft het de (her)ontwikkeling van centrumplannen.

## Centrumplan, Roelofarendsveen

De gemeente Alkemade is initiatiefnemer voor de ontwikkeling van het nieuwe woongebied Braassemerland in Roelofarendsveen. In de periode tot 2022 worden circa 2.250 woningen gerealiseerd. Het Centrumplan is een van de deelplannen. De ontwikkeling voorziet, naast de realisatie van appartementen, in diverse soorten winkels, horecagelegenheden, kantoren en culturele voorzieningen. Het plan bevat tevens een openbare kade met boulevard en ligplaatsen voor passanten. Heembouw is partner in deze ontwikkeling.

## Basseroord, Zutphen

Het plangebied Basseroord in Zutphen ligt tussen het station en de binnenstad. Basseroord heeft de potentie uit te groeien tot een aantrekkelijk gebied met wonen, winkels en parkeren als belangrijkste functies. AM Real Estate is gevraagd de coördinatie van deze ontwikkeling op zich te nemen. Redevco en Elizen Vastgoed zijn de partners. Partijen streven ernaar een masterplan op te stellen dat begin 2009 door de gemeenteraad kan worden vastgesteld.

## Clinckhoeff, IJsselstein

De Coöperatieve Vereniging van Eigenaars winkelcentrum Clinckhoeff in IJsselstein heeft met AM en Bunnik Projecten een intentieovereenkomst gesloten voor de herontwikkeling en uitbreiding van het

winkelcentrum. Belangrijke pijlers zijn een verbreding van het winkelaanbod, verbreding van de winkelloppervlaktes en het verbeteren van de infrastructuur. Daarnaast wordt de mogelijkheid onderzocht om woningen toe te voegen.

## 't Laar, Tilburg

Met de ondertekening van de intentieovereenkomst voor 't Laar in Tilburg kunnen AM en BAM starten met het maken van

het masterplan voor een herkenbare en aantrekkelijke zuidelijke stadsentree. Mensen wonen, werken en verblijven hier in een groen landschap met een duurzaam toekomstperspectief. Ingenieuze verkeersstromen garanderen de bereikbaarheid van het centrum. De integrale planontwikkeling bestaat uit circa 31.000 m<sup>2</sup> kantoren, 4.000 m<sup>2</sup> detailhandel en 700 woningen, met hoge ambities op het gebied van milieu en energiebesparing.



Herontwikkeling winkelcentrum Clinckhoeff, IJsselstein

## Stedelijke vernieuwing als kwalitatieve opgave

De themabijlage van het AM-jaarverslag 2007 staat in het teken van oude wijken. AM is actief in een flink aantal stedelijke vernieuwingswijken en doet daarmee, veelal in samenwerking met gemeentes en woningcorporaties, een schat aan ervaring op.

Cruciaal om doelen te bereiken, zo geeft de Rotterdamse wethouder Hamit Karakus in de uitgave aan, is gebiedsontwikkeling. Daarbij gaat het er om in de integrale aanpak een goede balans te vinden in de aandacht voor zowel fysieke als sociale verbeteringen in de wijk. Modernisering van woonmilieus en sociale programma's moeten hand in hand gaan.

Enerzijds leert de ervaring dat zonder rigoureuze transformatie de wijk een doorgangshuis blijft, anderzijds geldt dat vóórinvesteren in veiligheid en een commitment aan een langjarig sociaal programma in combinatie met een uitgekiende gebiedsmarketing, mensen bindt aan de wijk. Zo ontstaat een stabiliserende populatie die gelooft in de

wijk en in staat is de weg omhoog te hervinden. Stedelijke vernieuwing vergt tijd, geduld en uithoudingsvermogen, stelt Peter Noordanus in zijn voorwoord. AM laat in alle krachtwijken waarin zij actief is, zien bereid te zijn langjarig in de aanpak te investeren. De nadruk ligt daarbij op kwaliteit en niet op kwantiteit. De stedelijke vernieuwing moet qua productontwikkeling vraaggericht worden aangepakt en zich richten op het tot stand brengen van woningen die ook op termijn hun waarde behouden. Anders komt er ook van de bredere (sociale) doelstellingen van de aanpak niets terecht. Voor de toekomst van onze steden en het woonplezier van de bewoners van de krachtwijken is het meer dan ooit de moeite waard in de stedelijke vernieuwing te blijven investeren.

U kunt het AM-jaarverslag aanvragen via [communicatie@am.nl](mailto:communicatie@am.nl).



geving is het dorpse karakter van Zandvoort in combinatie met de sferen van de zee en het strand. De openbare ruimte in het Louis Davids carré wordt dan ook echt ingericht als zijnde een huiskamer, met stoelen en grote lampen. Een echte plek voor ontmoeting.



# Eerste ruimtelijke visie Zuidplaspolder met masterplan Rode Waterparel

De Gebiedsontwikkelingsmaatschappij Zuidplaspolder (AM, Amvest, Fortis, Heijmans en Woonbron), de gemeenten Moordrecht en Nieuwerkerk aan de IJssel en de provincie Zuid-Holland hebben recent het ontwerp-masterplan Rode Waterparel gepresenteerd. Het plan voorziet in een duurzame en kwalitatieve inrichting met een onderscheidend woonmilieu in een groen

en waterrijk natuurlandschap. Voor de 230 hectare grote polder is een programma opgesteld van circa 1.500 woningen in een maximale dichtheid van 9 woningen per hectare. Tenminste 15 procent van het plangebied bestaat uit oppervlaktewater. De Rode Waterparel is een van de eerste deelgebieden in de Zuidplaspolder dat ontwikkeld wordt. De ambitie voor de Zuidplaspolder is om de volledig agrarisch ingerichte polder te transformeren naar een gebied waar naast wonen ook recreatie, bedrijvigheid en glastuinbouw een prominente invulling krijgen. Landschap en water vormen de sleutel voor de ruimtelijke kwaliteit van de Rode Waterparel, dat vlakbij het diepste punt van Nederland ligt (NAP – 6,74 meter). Het doel is een robuust, ecologisch gezond en ruimtelijk passend watersysteem te creëren.



## De Wijk van Morgen

De structurele en concrete inzet van AM op het vlak van milieu en duurzaamheid werpt zijn vruchten af. Duurzame energieconcepten worden concreet toegepast in 54 projecten met een totaal van ruim 10.000 woningen. Ook in de ontwikkeling van kantoren en winkelcentra boekt AM vooruitgang: ruim 250.000 m² wordt voorzien van innovatieve energiebesparende maatregelen. De kennis en ervaring die AM de afgelopen jaren heeft opgedaan met bijvoorbeeld de toepassing van warmte-koude opslag systemen wordt nu efficiënt ingezet in alle toekomstige projecten. AM investeert daarnaast op verschillende manieren in onderzoek met als doel omstreeks 2015 energieneutrale gebouwen te kunnen ontwikkelen. AM neemt hierin samen met onder meer Senter Novem het voortouw. Een concreet project dat hieruit

is voortgekomen is 'De Wijk van Morgen'. Op het terrein van Avantis in Heerlen start AM in samenwerking met de Hogeschool Zuyd, Cauberg-Huygen, stichting DEPW, ECN en TNO een research- en demonstratieplatform voor nieuwe energieoplossingen. 'De Wijk van Morgen' staat in het teken van Platform Energietransitie Gebouwde Omgeving (PEGO). Senter Novem heeft in het



## Kempenbaan, Tilburg

### Duurzaam ruimtegebruik bepalend voor herontwikkeling vuilstortterrein

Met de aanstaande ondertekening van de samenwerkingsovereenkomst zetten de gemeente Tilburg, AM en Blauwhoeft het licht op groen voor de gebiedsontwikkeling Kempenbaan ten zuidoosten van Tilburg aan weerszijden van de A58. De ontwikkeling betreft drie deelplannen: West, Oost en Noordoost. Kempenbaan West komt het eerst in uitvoering. Voor deze voormalige vuilstort is een nieuw masterplan opgesteld voor een unieke woon- en werklocatie. In het huidige masterplan is meer rekening gehouden met nieuwe inzichten op het gebied van duurzaam ruimtegebruik. De ambitie is Kempenbaan West te ontwikkelen op basis van de drie pijlers economie, milieu en functionaliteit. Tilburg wil uitgroeien tot de centrale

kantorenlocatie binnen Brabantstad en de dienstensector bovenregionaal stimuleren te kiezen voor de Spoorzone of Kempenbaan. Belangrijk neven doel is studenten van universiteit en hogeschool vast te houden voor de stad. Op het gebied van milieu kan een dubbelslag worden gemaakt door enerzijds de herontwikkeling van de vuilstort en anderzijds een sterkere ecologische structuur van de Groene Mal. Er liggen goede mogelijkheden kantoren te combineren met wonen, HOV-transferium, groen en ecologie en het aangrenzende ziekenhuis. Kempenbaan West biedt ruimte aan circa 100.000 m² kantoren en 250 woningen. De planning is eind 2009 te starten met de bouwactiviteiten.

kader van EOS (Energie Onderzoek Subsidie) een subsidie van € 700.000 toegekend. De totale investering in het platform bedraagt

€ 1,8 miljoen. Het betreft de realisatie van twee zogenaamde demonstratie- c.q. trainingswoningen en een multifunctioneel centrum. Voor de woningen worden twee concepten gehanteerd: een exergiehuis en een passiefhuis met als doelstelling een structurele CO<sub>2</sub>-reductie in de woningbouw van 80 procent. Het multifunctionele centrum wordt volgens een o-energie concept ontwikkeld en wordt gebruikt als centrum voor training, voorlichting en exposities op het gebied van nieuwe, duurzame energie. AM Energy neemt deel in 'De Wijk van Morgen'.



Fotograaf Luuk Kramer reist door Nederland en richt de lens op architectuur, stedenbouw en landschap. Op verzoek van Inspiring Space neemt hij elke keer een opvallend detail onder de loep. Dit keer viel zijn oog op bewoners die van hun woning een onneembare vesting willen maken. Heb je als architect nog zo je best gedaan om een interessante gevelwand te maken, hangen bewoners er van die rolluiken tegenaan. En dan nog op de tweede verdieping!

# Het Detail







Het DNA van de plek<sup>3</sup>

# *Slow living in* een dynamisch landschap

IJsseldelta Kampen sorteert voor op gevolgen klimaatverandering

Tekst Loes Claassen Beeld Mark van den Brink en AM



Eenzaam in het vlakke polderland duikt hier en daar een boerderij op, voor alle zekerheid gebouwd op een terp en omgeven door bomen om nog enigszins beschut te zijn tegen de wind. Hoe anders zal het hier over tien jaar zijn, wanneer het water de polder doorklieft en de zeilen van bootjes te ontwaren zijn aan de horizon.

De aanleg van de bypass in de IJsseldelta bij Kampen is een goed voorbeeld van het voorsorteren op de gevolgen van de klimaatverandering, gecombineerd met het ontwikkelen van nieuwe natuur. De bypass wordt aangelegd om in noodgevallen het water van de IJssel naar het IJsselmeer te kunnen leiden. De aanleg ervan brengt een drastische wijziging in het huidige landschap teweeg. Tegelijkertijd biedt het kansen voor de aanleg van bijzondere woonmilieus.



De gemeente Kampen en de provincie Overijssel hebben AM en een collega markt-partij gevraagd om – afzonderlijk van elkaar – varianten uit te werken voor de ontwikkeling van 1.100 woningen in deze nieuwe IJsseldelta. Grofweg gaat het hierbij om het gebied ten zuidwesten van Kampen dat wordt ingeklemd tussen de toekomstige Hanzelijn en de bypass van de rivier. Een gebied dat in de toekomst gekenmerkt wordt door water; diep en ondiep water met rietkragen, moeraslandschap en graslanden, al dan niet doorsneden door waterlopen en plassen aan de randen.

AM heeft twee ontwikkelingsrichtingen uitgewerkt voor het leven in de IJsseldelta, uitgaande van alternatieve waterbeheers-systemen voor de bypass, het richting

IJsselmeer gelegen Vossemeer en de polders. De eerste ontwikkelingsvariant kenmerkt zich door een zo groot mogelijke beheersing van het water en heeft de naam 'Vossewater' meegekregen. In de tweede variant, genaamd 'Vossereiland', wordt juist gebruik gemaakt van een zo groot mogelijke dynamiek van het water.

#### **Vossewater: beheerst en besloten**

Stel je voor, je staat midden op een dijk en kijkt naar het wijds uitgestrekte water voor je. De wind voert het water mee en slaat tegen de dijk. Robuuste woningen die in je blikveld liggen doorstaan als pieren de kracht van de wind en het water. Achter je ligt in de luwte van de dijk een heel ander woonmilieu. Rustig en beheerst voert ook hier het water de boventoon, maar van

peilverschillen en hoge golfslag is hier geen sprake. De mensen bepalen hun eigen tempo. De jachthaven is de plek waar het 'te doen' is. Restaurantjes, winkeltjes, maar ook de basisschool. Verder is er de rust van het water, wat iedereen vanuit de achtertuin beleeft. Op een mooie zonnige dag peddelen de kinderen lekker in hun bootje op het water achter het huis. Dit is mogelijk door de sluis richting het Vossewater, maar ook de sluis in de bypass. Hierdoor is er sprake van een kalm water-woonmilieu.

De bypass en het woongebied hebben een verlaagd waterpeil ten opzichte van het Vossemeer. Een eilandenpatroon in de bypass en aangelegde rietkragen zorgen voor de continuïteit in het landschap. Het oorspronkelijke polderlandschap wordt richting het Vosse- en IJsselmeer losgelaten door een toename van het wateroppervlak. Op deze manier ontstaat een landschappelijke verweving met het nieuwe woongebied.

#### **Vossereiland: dynamisch en robuust**

Heel anders is het leven op de tweede ontwikkelingsvariant: het Vossereiland. Wonen op dit eiland betekent wonen met de dynamiek van het water. Het tij is niet

## ***'Gebied dat maximaal op z'n kop staat'***

"De complexiteit van deze opgave is enorm: aanpassingen in het wegennet, een nieuwe spoorlijn, station, alle ontwikkelingen in het kader van 'ruimte voor de rivier', woningbouw én natuurlijk de natuuropgave. Het wordt een spannende tijd. Eind dit jaar valt de beslissing of de plannen zoals die er nu liggen voor de bypass doorgaan. Dan wordt het zogenaamde

omwisselbesluit genomen over de zomerbedverlaging of het aanleggen van de bypass. Er is nog één onzekerheid over een kunstwerk die moet worden weggenomen. Wij proberen de Tweede-Kamerleden daarom goed op de hoogte te brengen van het project IJsseldelta Zuid, door ze zoveel mogelijk op locatie uit te nodigen. Met maar één doel voor ogen: een werkende

bypass in 2015! Fysiek zien ze een gebied dat maximaal op z'n kop gaat staan.

De ontwikkeling van de IJsseldelta zie ik als een aanwinst voor Kampen. Ik ben er van overtuigd dat het ook echt bij Kampen gaat horen. De fietsverbindingen die er komen met de historische binnenstad zijn dermate goed dat de afstand van maximaal vier kilometer geen probleem moet vormen. De ontwikkeling van de IJsseldelta voegt daarnaast kwalitatief veel toe aan het wonen in Kampen. Daarom verwacht ik dat zowel inwoners van Kampen als mensen van buitenaf interesse zullen hebben in het wonen hier vanwege het bijzondere landschappelijke karakter.

Persoonlijk vind ik de buitendijkse variant van de twee visies van AM het meeste bieden. Van de twee varianten voegt het kwalitatief het meeste aan het gebied toe. Met zo'n ontwikkeling kunnen we ons ook als stad enorm profileren. De marktpartijen helpen ons hierbij met name in het aangeven van de mogelijkheden om meerwaarde te creëren in woonkwaliteit en leefbaarheid. Wat verlangt de huidige koper van zijn woning en woonomgeving en hoe vertaal je dat in het ontwerp? Wat is er allemaal mogelijk in het wonen met en op het water? Deze creativiteit en innovatie hebben wij als gemeente nodig, zodat wij een exclusief product kunnen bieden dat aansluit bij de





De twee inrichtingsvarianten voor de bouw van ruim duizend woningen in de nieuwe IJsseldelta. In het model Vossewater (links) staat beheersing van het water voorop, in het model Vossereiland krijgt het water alle ruimte.

alleen zichtbaar, maar ook voelbaar. Het water klotst op een herfstige dag onder de woningen die op palen stevig in de branding staan. Op een vroege voorjaarsochtend zien bewoners vanaf hun terras in de verte de damp van het water

slaan door de opkomende voorjaarszon. Hun achtertuin net weer drooggevalen na de heftige regenval van de afgelopen week. 'De pieren vallen weer droog', zeggen de eilandbewoners ook wel. Anders is het voor hen die meer op het midden van het eiland wonen of aan de havenkom, die het eiland als het ware in tweeën verdeelt. De mensen wonen hier op zichzelf. Velen varen geregeld met hun boot de IJssel af, slechts één schutsluis en dan zijn ze op het IJsselmeer. Anderen vertoeven liever op de strandjes op mooie zonnige dagen.

In deze variant heeft de bypass hetzelfde waterpeil als het Vossemeer. Om het eilandgevoel zoveel mogelijk kracht bij te zetten, wordt de afstand tot het 'vasteland' zo groot mogelijk gemaakt. Bovendien wordt de veiligheid gewaarborgd door het eiland op een hoogte te leggen van NAP +vler meter.

#### Kansen voor 'Slow Living'

De input voor deze twee ontwikkelingsvisies wordt mede gevormd door het onderzoek naar de gewenste woonmilieus en kansrijke doelgroepen voor het wonen in de IJssel-

delta. Zeker het buitendijks wonen is uniek in Nederland. Traditioneel onderzoek voldoet bij deze ontwikkeling niet. Voor een succesvolle ontwikkeling is 'markt-creatie' nodig. Door meer inzicht te genereren en in te spelen op de latente behoeften van de potentiële doelgroepen wordt de vraag gecreëerd. Wie voelt zich aangesproken tot een leven zonder hectiek, met alle ruimte en leven met het water? Anders dan in de oude kern van Kampen zelf is men hier meer op zichzelf, maar er is wel sprake van een homogene doelgroep.

wensen van de kopers en bereikbaar is voor Kampenaren.

Maar ook de toeristische sector wordt op een nieuwe manier bediend. In het gebied is een start gemaakt met de opwaardering van fiets- en wandelpaden. Met de aanleg van de bypass wordt nu ook vanuit de Ketelhaven via het Vossemeer, Keteldiep en de bypass, een 'rondje Kampen' varen mogelijk.

Zelf woon ik aan de rand van het te ontwikkelen gebied. Een mooie plek en hoewel ik geen verhuisplannen heb, zou ik me best kunnen voorstellen om in de toekomst in de bypass te wonen. Omdat het bijzonder én Kampen is."

## Het perspectief

In 2004 is de provincie Overijssel in samenwerking met verschillende partners gestart met het project IJsseldelta-Zuid. Het is één van de landelijke voorbeeldprojecten gebiedsontwikkeling. Het project IJsseldelta bestaat uit twee deelprojecten: Nationaal Landschap IJsseldelta en IJsseldelta-Zuid. IJsseldelta-Zuid is het gebied tussen Kampen, de IJssel en het huidige Drontermeer. De komende jaren vindt hier een transformatie plaats. De Hanzelijn (de nieuwe treinverbinding Zwolle-Amsterdam) wordt aangelegd en er wordt een zogenoemde bypass aangelegd tussen de IJssel en randmeren om Ruimte voor de Rivier te maken. Daarnaast heeft Kampen woningbouw geprojecteerd in het gebied IJsseldelta-Zuid.

In 2007 is de intentieovereenkomst gesloten door de betrokken overheden en zijn de marktpartijen geselecteerd. In 2009 wordt het besluit over de bypass verwacht, waarna in 2010 het programma verder kan worden uitgewerkt en alle benodigde procedures kunnen worden doorlopen. In 2013 wordt dan gestart met de bouw van de woningen. In 2015 is de bypass gereed.

## Facts & figures

IJsseldelta-Zuid is een integrale gebiedsontwikkeling, met als ingrediënten:

- het verbeteren van de waterveiligheid door aanleg van een bypass;
- het creëren van hoogwaardige watergebonden woonmilieus, met circa 1.100 woningen;
- de inrichting van de bypass met ongeveer 300 hectare nieuwe natuur, die tevens zal functioneren als een ecologische verbindingszone;
- verbetering van de infrastructuur;
- het geven van een impuls aan de (water)recreatie en agrarische structuurversterking;
- ontwerpers: AM Concepts, H+N+S landschapsarchitecten en Khandekar Stadsontwerp en Landschapsarchitectuur.







Terug in de tijd

# Houtskeletbouw Cederhof, Nieuwegein







In deze rubriek keert een AM-er terug naar een project waar hij of zij tien à vijftien jaar – of soms nog langer geleden – aan werkte. Wat waren de ambities en wat is daarvan overeind gebleven? En kunnen we hier nog iets van leren? Deze keer: Ton Rosmüller, hoofd verkoop van AM regio Utrecht. Hij neemt ons mee naar de houtskeletbouw-woningen in de wijk Doorslag van Nieuwegein. Woningen die hij eind jaren zeventig, begin jaren tachtig tijdens de eerste 'duurzaamheidsgolf' mocht ontwikkelen. 'Het valt me niet tegen hoe het er nu bij staat.'

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

Het begin van de jaren tachtig, dat waren duidelijk andere tijden. 'Geen woning, geen kroning', dat werk. Tanks in de Amsterdamse Vondelstraat. Minister-president Lubbers die – geassisteerd door minister van Financiën Onno Ruding – met Bestek '81 de duim-schroeven fors aandraaide. Een economie die kwakkelde en een koopwoningmarkt die volledig op haar gat lag. Alleen de sociale woningbouwproductie, zwaar gesubsidieerd door Den Haag, hield de Nederlandse bouwvakkers nog enigszins aan de gang. Toch zijn er ook parallellen met de tijd van nu. De aandacht voor duurzaamheid kwam in die tijd voor het eerst echt op en ook in de woningbouw werden nieuwe energie-concepten ontwikkeld. Anno 2008 staan de kranten hier opnieuw vol van en bezinnen tal van bedrijven zich op hun duurzaam ondernemerschap – AM niet uitgezonderd. Een passende aanleiding dus om een gebouwde exponent van de eerste duurzaamheidsgolf aan een *revisited* te onderwerpen: de houtskeletbouw-woningen die AM-voorganger Wilma Projectontwik-

keling realiseerde in de Nieuwegeinse wijk Doorslag. Naar een ontwerp van architect Reijenga zijn hier honderden woningen ontwikkeld, in een veelheid van woningtypen. Onze gids is Ton Rosmüller, die heden ten dage de verkoopactiviteiten in de AM-regio Utrecht leidt maar destijds hoofd verkoop was bij Wilma, met het kantoor in Den Haag. 'Ons werkgebied besloeg Noord- en Zuid-Holland en Utrecht.' Dat verklaart mede hoe Rosmüller en de zijnen in het Nieuwegeinse terecht kwamen.

#### **Speerpunt voor Wilma**

'Het was de tijd waarin gemeenten nog in verregaande mate de regie voerden over wie waar mocht bouwen en wat ze daar moesten neerzetten. Je moest veelal in competitieverband of op inhoud aan de slag zien te komen. Wat daarbij voor dit project een belangrijke rol heeft gespeeld, is dat Wilma op dat moment zwaar inzette op houtskeletbouw als nieuwe bouwwijze. Een aantal Wilma-mensen had gezien, onder meer in

**Ton Rosmüller**

*'Houtskeletbouw zou als geheel goedkoper moeten zijn. Niet onbelangrijk in een tijd waarin koopwoningen maar heel mondjesmaat verkocht werden.'*





Canada en Scandinavië, dat houtskeletbouw zich prima leende voor een nieuwe, energiezuinige manier van bouwen. Er werd een speciale afdeling in Weert opgezet om deze ambitie verder vorm te geven.’ Daarbij ging men niet over een nacht ijs. Rosmüller herinnert zich een presentatie op een bouwbeurs in Utrecht, waar door Wilma een houtskeletbouw-woning op ware grootte was neergezet. Met een groot congres werd aandacht gevraagd voor deze bouw-wijze, die in Nederland tot dan toe nauwelijks werd gepraktiseerd. ‘Houtskeletbouw werd een speerpunt voor Wilma. De voordelen van houtskeletbouw leken evident. De woningen zijn aantoonbaar energiezuinig en comfortabel in het gebruik, omdat bijvoorbeeld radiatoren zijn vervangen door heteluchtverwarming. Door de ankerloze spouwmuur hoor je weinig van de burens. Daarnaast zijn ze milieuvriendelijk en flexibel in de bouw; je kunt er bijvoorbeeld vrij gemakkelijk verspringingen in de gevel mee opvangen. Er is bovendien snel mee te bouwen, wat het renteverlies voor

kopers tijdens de bouw beperkte. En het belangrijkste *selling point*: het zou als geheel goedkoper moeten zijn. Niet onbelangrijk in een tijd waarin koopwoningen maar heel mondjesmaat verkocht werden.’

#### Woud van palen

Ambities en voordelen op papier zijn één, het waarmaken en realiseren daarvan is twee. Rosmüller: ‘Er moesten locaties komen waar we projecten konden realiseren. Die werden ook gevonden. Gemeenten die energiezuinigheid en duurzaam bouwen hoog in het vaandel hadden staan, waren geïnteresseerd. Ik ver-

moed dat de gemeente Nieuwegein ook zo’n gemeente was en ons daarom de kans gaf het concept te realiseren. In diezelfde tijd hebben we vergelijkbare projecten in Hoofddorp en Purmerend gerealiseerd.’ Hoe verliep de ontwikkeling en realisatie van de woningen? Was dat niet enorm wennen voor een bedrijf als Wilma, dat toch groot geworden is met de tunnelgietbouw? Dat viel behoorlijk mee, aldus Rosmüller: ‘We werden bij de bouw geadviseerd door Canadese vakmensen. Onze mensen vonden het over het algemeen heel leuk om eens op een andere manier woningen te bouwen. Ik had dat zelf ook sterk.

**Ton Rosmüller**

*‘De kopers van deze woningen kwamen uiteraard ook op de locatie af, maar vooral op deze manier van wonen. Het waren de believers.’*







Als je jarenlang op eenzelfde manier had gebouwd, was dit toch wel iets heel anders. En daardoor inspirerend.’ Dat laatste gold ook voor het contact met de kopers, zo geeft hij aan: ‘We merkten duidelijk, zeker bij de wat duurdere woningen, dat deze woningen gekocht werden door mensen die heel bewust voor dit concept kozen. Ze kwamen uiteraard ook op de locatie af, maar vooral op deze manier van wonen. Het waren de *believers*. Ze wisten waar ze het over hadden. Dat maakte tegelijkertijd de verkoop lastiger, omdat deze groep niet zo groot was.’ De aanblik van de bouwlocatie was wel wennen. ‘Het was één woud van kleine en grote palen. Dat zag er niet uit.’

#### Niet goedkoper

De hamvraag is natuurlijk: waarom is houtskeletbouw nooit tot de *mainstream* van de Nederlandse bouwproductie gaan behoren – afgezien van wat enkele catalogusbouwers voor de kavelmarkt aanbieden –

terwijl dat in andere landen wel het geval is? Volgens Rosmüller speelden meerdere factoren daarbij een rol: ‘In de eerste plaats moet je niet onderschatten dat de gemiddelde Nederlander toch liever een stenen huis wil. Je kunt zo overtuigend bewijzen dat hout prima brandwerend te maken is en bij goed onderhoud absoluut niet rot, maar die beelden krijg je er gewoon niet uit. Ook wij hebben dat onderschat. Daarbij kwam dat het Rijk de milieueisen in de bouw allengs verder aanscherpte, waardoor de duurzaamheidsvoorsprong van houtskeletbouw verloren ging. Het belangrijkste is echter dat het niet goedkoper bleek om op deze manier huizen te bouwen. Ik denk dat het concept daardoor ook de nekslag kreeg.’

Rosmüller is er niettemin niet rouwig om dat zijn bedrijf destijds deze nieuwe route verkende: ‘Het is altijd een goede zaak om de kansen en mogelijkheden van dit soort nieuwe concepten te verkennen. Daar komt bij dat ik zelf wel een natuurmens ben en in die

zin meer dan gemiddeld geïnteresseerd in dit soort concepten. Later ben ik bijvoorbeeld betrokken geweest bij de ontwikkeling van verschillende projecten die we samen met het Wereldnatuurfonds deden. Ook dat was een inspirerende tijd. Je maakt kennis met de manier waarop een andere sector tegen het bouwen aankijkt en daar kun je weer van leren. En uiteindelijk zijn het ook de kleine beetjes die helpen. Als tien ontwikkelaars meedoen met het WNF en elk een paar projecten realiseren, zet dat toch weer groene zoden aan de dijk. En je vestigt de aandacht op het thema van duurzaamheid.’

#### Groene buurt

Genoeg over het verleden, terug naar het heden. Door de wijk lopend valt Rosmüllers oog op een meters hoge cederboom, die ooit door Wilma aan de bewoners van de wijk is aangeboden. ‘We hebben een paar van die bomen laten opkweken en geschonken aan de



Ton Rosmüller

*'Het is altijd een goede zaak om de kansen  
en mogelijkheden van dit soort nieuwe concepten  
te verkennen.'*

buurt. Toen waren ze al groot, maar nu zijn ze echt indrukwekkend.' Sowieso maakt de buurt een zeer groene en royale indruk. Ook wordt de buurt doordaderd met de nodige watergangen. Toegegeven, het is een woonerf waar je even de weg moet zien te vinden, maar de uitstraling is prima. Doorgaande fietspaden verbinden de buurt met de omgeving en het centrum van Nieuwegein ligt op loopafstand. Rosmüller is zelf ook aangenaam verrast: 'Ik ben hier sinds de bouw niet vaak meer teruggeweest. Ik moet zeggen: het valt me niet tegen hoe het er nu bij staat. Er heerst hier een goede sfeer. De woningen worden redelijk tot goed onderhouden, slechts hier en daar is

er een woning die nodig geschilderd moet worden. Ze staan mooi in het groen.'

En het moet ook plezierig wonen zijn in de woningen van Cederhof. Dat geldt zeker voor de grotere woningtypes in het plan, die een behoorlijke breedte (6 meter) koppelen aan meerdere woonlagen. Zevenhonderd kuub groot zijn ze zeker, zo schatten we aan de buitenkant in. 'Misschien nog wel meer. En met de waardeontwikkeling van de woningen zit het ook wel goed. Ik heb even wat makelaars gebeld en ze kunnen qua verkoopprijs prima mee, vergeleken met andere woningen in de regio Utrecht.'

Door de oogharen kijkend heeft het streven naar

duurzaamheid hier geleid tot een groene woonbuurt, met ruime, energiezuinige en comfortabele woningen. Een buurt bovendien waarvan we vermoeden dat er best eens een community-gevoel kan bestaan. In die zin kan Cederhof wellicht een voorbeeldfunctie vervullen voor de woningbouw in de komende jaren: het maken van compacte, overzichtelijke buurtjes waar de auto te gast is en groen en blauw de woningen omgeven. De architectuur van de woningen zal allicht een eigentijdse vorm aannemen, maar als woonmilieu zijn die woonerven – zeker in de uitvoering van het Cederhof – zo gek nog niet.





# Stapvoets



**We rijden en lopen met architect  
en voormalig stadsarchitect Joop Slangen  
door Haarlem. Een stad waar veel gebeurt.  
En waar een Maastrichtenaar zich heel  
*senang* voelt.**





# 'Je moet confronterende

Met voormalig stadsarchitect  
Joop Slangen door Haarlem





Hij kwam midden jaren negentig uit Maastricht, waar hij bij Jo Coenen werkte, en was elf jaar stadsarchitect in Haarlem: Joop Slangen. Inmiddels staat hij met compagnon Heiko Hulsker aan het hoofd van het gelijknamige bureau, dat gevestigd is op een steenworp afstand van station Haarlem, in een voormalig badhuis. Een prachtige plek, die dient als vertrekpunt voor een verkenning van de stad. Haarlem blijkt volop in beweging: er gebeurt hier van alles. Slangen vervult de rol van enthousiaste gids en geeft *en passant* een kijkje in de keuken van het stadsarchitectschap. 'De stad heeft een collectief geheugen nodig, voor de bewaking van de lange lijnen.'

In het fraai gerenoveerde voormalige badhuis aan de Schotersingel, met zicht op het Bolwerk dat de overgang vormt van binnenstad naar Kleverpark en Transvaalbuurt, worden we ontvangen door Joop Slangen. Hij zal ons deze middag kennis laten maken met de stad waar hij tussen 1996 en 2007 parttime stadsarchitect was: Haarlem. Wie hier een paar jaar lang niet geweest is, heeft misschien het beeld op het netvlies van een wat slaperige provinciehoofdstad, ingeklemd tussen duinen en Amsterdam. Dat beeld is echter aan een forse herziening toe: op allerlei plekken in de stad komen projecten uit en van de grond. Slangen heeft het elf jaar lang van zeer nabij mogen meemaken. 'Na mijn studie aan de TU Delft heb ik kort in Londen gewerkt en daarna acht jaar bij Jo Coenen, met de Vaillantlaan en Céramique als belangrijkste projecten. Een tijd waarin ik veel geleerd heb. In 1996 verscheen de advertentie in de krant dat Haarlem een stadsarchitect zocht. Mijn voorganger, Thijs Asselbergs, was in 1994 gestopt. Toevallig had ik net in die tijd een artikel geschreven voor een boekje van de TU Delft, met als thema de lange lijnen in de stad. Mijn conclusie aan het eind van dat artikel was: wat

jammer dat er nog maar zo weinig stadsarchitecten in Nederland zijn. Juist een stadsarchitect was en is naar mijn idee in staat om die lange lijnen in de stad te bewaken, omdat hij zich bezighoudt met de ruimtelijke kwaliteit in brede zin.'

#### Niets voor mij

Op het moment dat hij dat artikel schreef, had Slangen niet kunnen bevroeden dat hij niet veel later zijn ideeën over het stadsarchitectschap in de praktijk mocht toepassen. 'Ik had die advertentie wel gezien, maar er in eerste instantie niet op gereageerd. Ik had geen plannen in deze richting. Totdat verschillende mensen mij erop attenderden en zeiden dat het echt iets voor mij zou zijn. Eerlijk gezegd kwam uit het profiel in de advertentietekst het beeld op mij over dat men een "ervaren oude architect" zocht. Ik was toen 35 en beantwoordde niet echt aan dat beeld. En ik kende Haarlem ook niet anders dan dat je daar doorheen rijdt richting het strand.' Slangen liet zich uiteindelijk overreden om toch te reageren. Omdat de sollicitatietermijn was verstreken, belde hij met de gemeente. 'Ik had vrijwel direct de wethouder aan

de lijn en die gaf aan een brief toch wel op prijs te stellen. Maar dat moest dan wel snel. Ik heb toen een ultrakort briefje geschreven en daar het genoemde artikel bijgevoegd, omdat daar feitelijk mijn ideeën in stonden over wat een stadsarchitect moet doen in de stad.' Na een sollicitatieprocedure die uiteindelijk acht maanden in beslag zou nemen – 'men was er hier aanvankelijk ambtelijk en politiek niet uit of men de functie wilde handhaven' – was de kogel door de kerk. Slangen werd parttime, twee dagen in de week, aangesteld als de nieuwe stadsarchitect. Hij combineerde dat in de eerste jaren met zijn werk bij Jo Coenen. Later, na een kort uitstapje bij ZZ+P Architecten, vestigde hij zich als zelfstandig architect in Haarlem. Sinds 2005 is zijn bureau samengegaan met dat van Heiko Hulsker, met wie al veel werd samengewerkt.

#### Fris en onbevangen

'Langzaam groeide ik in mijn nieuwe rol. Ik nam vaak maandagochtend de eerste trein in Maastricht en was hier dan bij het begin van de week. Het kostte tijd om te ontdekken hoe de stad in elkaar zit en hoe de dingen hier gaan. De rol van de stadsarchitect is een

# zaken op een niet-confronterende manier kunnen zeggen'

Tekst Kees de Graaf Beeld Nout Steenkamp/FMAX





Monumentaliteit in de oudbouw en de nieuwbouw: het terrein van de Ripperda-kazerne. Architect was Christine de Ruijter (AWG). Zij ontwierp beide nieuwe wanden die het voormalige exercitieterrein stevig inkaderen.

relatief eigenstandige: je werkt binnen en met het gemeentelijk apparaat, maar mag gevraagd en ongevraagd het College van B&W van advies dienen. Thijs Asselbergs kwam zelf uit Haarlem en was dus erg goed ingevoerd toen hij in 1990 stadsarchitect werd, ik wist er weinig van. Dat heeft trouwens ook voordelen: je kijkt overal fris en onbevangen tegenaan.’ Al werkende leerde Slangen hoe de hazen lopen. Daarom is het naar zijn idee ook goed dat een stadsarchitect de functie voor meerdere jaren vervult: ‘Vooraf zei ik: zes tot negen jaar. Uiteindelijk zijn het er elf geworden. Je moet dit niet je hele leven doen, maar als je het te kort doet krijg je niets van de grond. Projecten en beleidsvorming duren nu eenmaal lang in dit land.’ Dat Slangen naast zijn publieke functie ook werkzaam bleef als ‘gewone’ architect, beschouwt hij achteraf als een voordeel. ‘Je herkent de problemen waar andere architecten mee worstelen en je kunt meedenken

over oplossingsrichtingen. Een stedenbouwkundige kijkt toch net even anders. Overigens is de invulling van de functie geen statisch gegeven; die kan worden aangepast aan wat de stad op dat moment nodig heeft. Haarlem heeft de functie nu met het aanstellen van Max van Aerschot omgebouwd tot stadsbouwmeester.’

#### Brede opvatting

Slim opereren, zo karakteriseert Slangen zijn rol in de stedelijke ontwikkeling van Haarlem. ‘Je moet anderen – waaronder collega-architecten – zelf hun rol goed laten spelen. Je eigen ego is dan soms even minder belangrijk. Tegelijkertijd moet je wel voldoende invloed hebben, een luis in de pels willen zijn en daar ook de ruimte voor krijgen van het politiek en ambtelijk apparaat. Dat is ook iets wat je moet verdienen, die positie. Zaken op de agenda zetten en op een niet-confronterende manier confronterende

dingen kunnen zeggen, daar gaat het om. Binnen de gemeente en daarbuiten richting opdrachtgevers en hun ontwerpers. Zelf heb ik het altijd heel interessant gevonden dat ik in Haarlem mee mocht denken. Van het beleid en de planologie tot en met de keuze voor trottoirstenen. Je werkt met allerlei disciplines, door allerlei lagen heen. Die breedte en diepte is heel bijzonder, als architect kom je daar vaak niet aan toe.’ De projecten die Slangen ons laat zien, getuigen heel nadrukkelijk van die brede taakopvatting. We springen voor het eerste deel van de verkenning in de auto en passeren direct naast het kantoor van Slangen Hulsker architecten de eerste van Haarlems vele bouwlocaties. Op de plek van een gesloopte jarenzestig flat wordt een nieuw, eigentijds hofje gebouwd door Elsbeth Falk. ‘Het wordt compleet uitgevoerd in cortenstaal: heel spannend! Ook omdat het onze burens worden en we erop moeten uitkijken, ha ha.’





Een gebied dat ooit aan de rand van de stad lag en waar onder meer scheepswerven waren gevestigd: het terrein rondom de oude Droste-fabriek. Een terrein waar Haarlemmers nauwelijks kwamen, maar dat nu steeds meer bij de stad gaat horen. Op de foto de herontwikkeling van een fabriekshal naar bedrijfslofts, waar ooit wellicht zelfs gewoond mag worden.

Slangen was betrokken bij de architectenkeuze: 'Dit is een heel delicate plek met een heel klein programma, die vroeg om een bureau dat daar desondanks veel energie in wilde stoppen. Dan kom je al snel uit bij een jong bureau. Reden voor ons om voor deze plek een meervoudige opdracht uit te zetten onder een aantal jonge bureaus.' Bij de Ripperda-kazerne, een van de grotere bouwlocaties in Haarlem, had Slangen een meer voorbereidende en kaderstellende rol: 'Aanvankelijk had de gemeente het idee om het karakteristieke

binnenterrein voor het kazernehoofdgebouw te bebouwen met nieuwe bouwblokken. Dat open exercitieterrein was in mijn optiek juist bepalend voor de identiteit van de plek. Na de nodige discussie heeft stedenbouw dat principe omarmd en hebben we dat uitgewerkt in het beeldkwaliteitsplan. De gebouwen die Christine de Ruijter van de Architecten Werkgroep heeft neergezet aan de randen van het terrein vind ik erg geslaagd. Oud en nieuw gaan hier heel goed samen. Juist ook omdat we vooraf hadden

besloten dat één architect beide zijden van het exercitieterrein moest ontwerpen. Dat heeft de eenheid in de uitstraling enorm bevorderd. Op zo'n manier kun je als publieke opdrachtgever toch bijsturen, ook tijdens het proces.'

#### Bonkige gebouwen

We zetten koers naar de oevers van het Spaarne, waar eveneens de nodige dynamiek valt te bespeuren. Rond de voormalige Droste-fabriek vindt nieuwbouw plaats en twee van de oude Droste-gebouwen worden herontwikkeld. Iets verderop is een markant bakstenen fabrieksgebouw van zijn jaren-zestigbeplating ontdaan en worden 'bedrijfslofts' gerealiseerd. Ook zijn er gedachten om een openbare wandel- en fietsroute langs de oever aan de zijde van bedrijventerrein Waarderpolder te leggen. Op die manier kan dit bedrijfsgebied van kleur verschieten en veel meer een gemengd

#### Joop Slangen

*'Je moet anderen – waaronder collega-architecten – zelf hun rol goed laten spelen. Je eigen ego is dan soms even minder belangrijk.'*





Zo dichtbij is de binnenstad van Haarlem: een doorkijkje vanaf het terrein van de Droste-fabriek naar het centrum van de stad. 'Even het Spaarne over en je bent er.'





Joop Slangen op de plek waar nu nog het onkruid welig tiert, maar straks het nieuwe centrale plein vormt van het project Nieuwe Energie. Oude en nieuwe bedrijfs- en cultuurgebouwen vormen een mix binnen het stedenbouwkundig ontwerp van Max van Aerschot, Slangens opvolger als stadsbouwmeester van Haarlem.

stadsmilieu worden. Geen eenvoudige zaak aldus Slangen, gezien alle belangen die daarmee samenhangen. 'Je hebt met allerlei zaken te maken: de waarde van de grond, de milieugrenzen, het bestemmingsplan. Maar het begin is er: rondom Droste gaat nu gewoond worden.' Slangen herinnert in dit verband aan een andere belangrijke functie van de stadsarchitect en de ambtelijke organisatie: het collectieve geheugen van de stad. 'Bij deze oeverontwikkeling was onze intentie om iets van het industrieel verleden overeind

te houden: grote, bonkige gebouwen en daartussen meer kleinschalige laagbouw. Dat principe kwam onder druk te staan toen de ontwikkelaar een van de Droste-fabrieksgebouwen wilde slopen. Op zo'n moment is het zaak iedereen er weer even aan te herinneren wat we ooit met zijn allen hadden afgesproken.' Net achter het Droste-gebied ondergaat het voormalige terrein van het gemeentelijk energiebedrijf een metamorfose. Naar een masterplan van architect Max van Aerschot worden bestaande gebouwen herontwik-



Er wordt volop gebouwd op het terrein van het voormalige energiebedrijf van de gemeente Haarlem. Het verval – veel gebouwen bevinden zich in deplorabele staat – lijkt net op tijd gekeerd.



Het interieur van het Meterhuis, voorheen het gebouw waar de gasmeters stonden en waar nu een horecabestemming is gerealiseerd. Een ideale plek voor feesten en partijen, in een niet-alledaagse omgeving.

keld ('mede door de bevlogen inspanningen van twee ambtenaren van Economische Zaken die pleitten voor handhaving') en nieuwe toegevoegd. Het gebied maakt een nog wat ruwe en chaotische indruk, maar dat is juist ook weer de charme van dit soort terreinen. Allerlei culturele ondernemers hebben het terrein inmiddels ontdekt. Het oude Meterhuis is bijvoorbeeld in gebruik als jazzclub en ook de Lichtfabriek heeft zich hier gevestigd. Slangen wijst door een zijstraat naar het silhouet van de Bavo-kerk in het centrum van Haarlem: 'Kijk, zo dichtbij is de stad. Lang dacht men hier dat Droste het einde van de wereld was. Maar het is *de facto* heel dichtbij.'

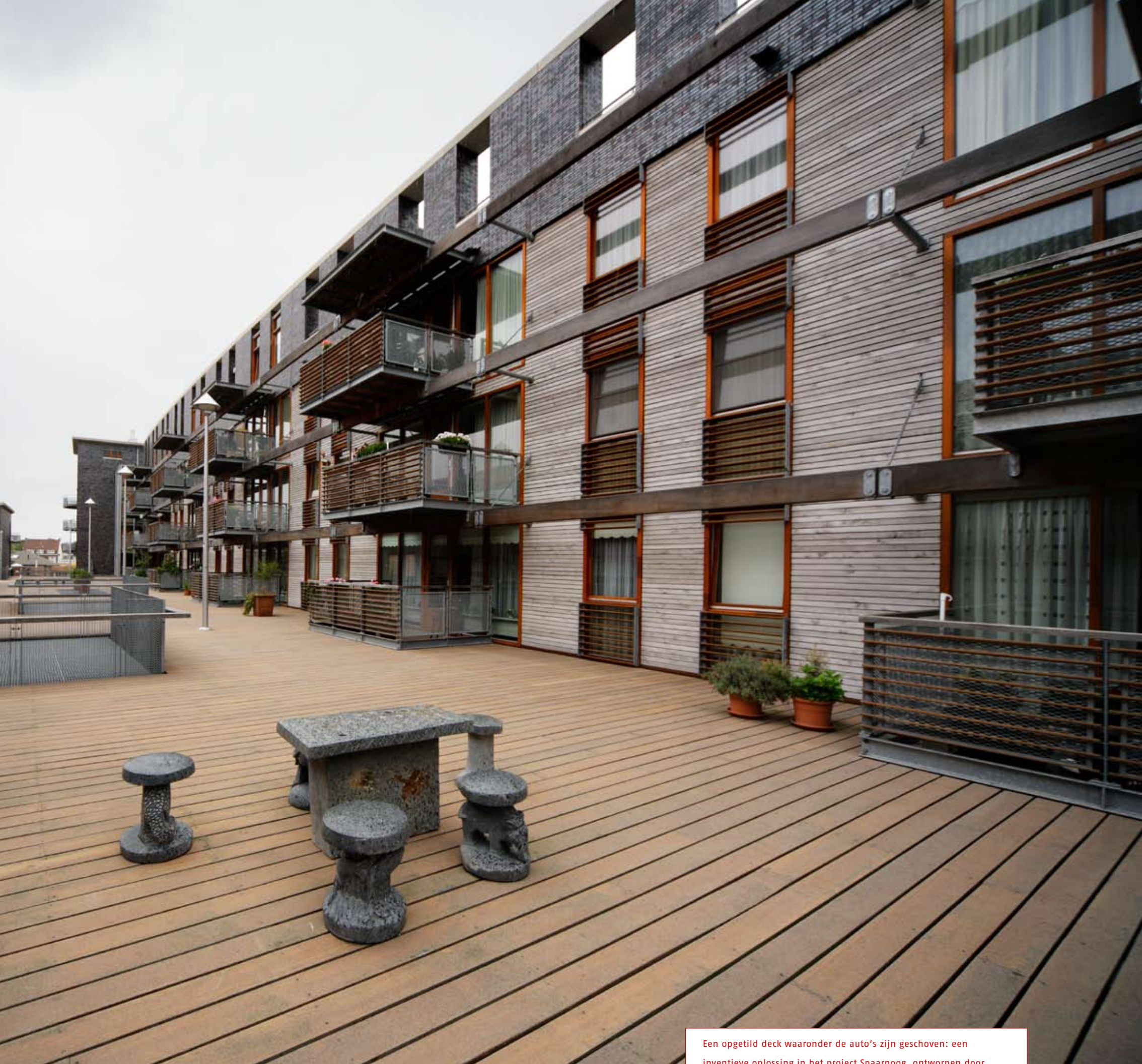
#### Stede

Net aan de andere zijde van het spoor ligt een nieuw woongebiedje, herontwikkeld door corporatie Elan en ontworpen door Taneja Hartsuyker. Het gebied

#### Joop Slangen

*'Zelf heb ik het altijd heel interessant gevonden dat ik in Haarlem mee mocht denken van het beleid tot en met de keuze voor een trottoirsteen.'*





Een opgetild deck waaronder de auto's zijn geschoven: een inventieve oplossing in het project Spaarnoog, ontworpen door Taneja Hartsuyker Architecten. De bewoners werden intensief bij de planontwikkeling betrokken.





Slangen over de hoge plinten aan de straatzijde van het project Spaarnoog: 'Als deze straat straks de nieuwe verbinding wordt naar de Waarderpolder, kan de begane grond programmatisch van kleur verschieten.'



Achterkanten en nog eens achterkanten: de naoorlogse woonwijk Schalkwijk is geen toppunt van klassieke, overzichtelijke stedenbouw. Aan ontwerpers als Jo Coenen de taak om een en ander recht te breien.



Opgave: een nieuw 'stadhuisje' voor het Rozenprieel. Het antwoord van Slangen, dit keer als architect werkend voor de gemeente: buurthuis De Tulp, dat met zijn twee verdiepingen en grote 'pet' smoel maakt richting het plein.

is ingericht met kunst die speciaal voor dit project is gemaakt door kunstenaars uit de zusterstad van Haarlem, Mutare in Zimbabwe. Aanvankelijk lag er een wat 'dorps' plan voor deze plek, maar Slangen en de zijnen vonden een meer stedelijke invulling op zijn plaats. 'Dat betekende dat we gingen stoeien met de opdrachtgever en de architect. Samen gingen we op zoek naar oplossingen, bijvoorbeeld voor het parkeren. Er was geen geld om dat onder de grond op te lossen, maar het lukte wel met een deck en

daarboven een nieuw, opgetild plein.' Van een heel andere aard is de ontwikkeling van het gebied 023 bij de Schipholweg, een van de belangrijkste invalswegen van Haarlem. Hier heeft Slangen zich als stadsarchitect ingespannen om een stedelijk milieu te realiseren, met Céramique als referentie in het achterhoofd. 'Dan win je soms een strijd en de andere verlies je. Het is bijvoorbeeld wel gelukt om de verkeerssnelheid hier omlaag te brengen van 70 naar 50 kilometer per uur, waardoor de weg meer het

karakter van een stadsstraat krijgt en je er ook direct tegenaan kunt bouwen. Maar achter de hogere bebouwing langs de Schipholweg ziet het er nu toch naar uit dat er gewoon grondgebonden woningbouw in twee tot drie lagen komt. En dat terwijl Haarlem een bouwopgave van 5.000 extra woningen heeft, maar geen grond. Een gemiste kans.'

#### Stadhuisje voor de buurt

Iets verderop in de naoorlogse wijk Schalkwijk gaat de komende jaren eveneens het nodige gebeuren. Slangen werkte mee aan het masterplan: 'Dat plan dient dan als basis en vervolgens is het zaak om initiatieven die zich aandienen daar goed in te passen. Het belangrijkste is dat de gebouwen veel meer met hun voorkant aan de weg komen te liggen: we moeten van achterkanten voorkanten maken. De stedenbouw die hier is gepleegd is heel introvert. Daarom wordt

#### Joop Slangen

*'De ontwikkelaar wilde een van de Droste-gebouwen slopen. Dan moet ik iedereen er weer even aan herinneren wat we daarover hadden afgesproken.'*







Het openluchtzwembad De Houtvaart, een ontwerp van de Dienst Openbare Werken en in de huidige vorm in gebruik sinds 1927. Onlangs werd het zwembad ingrijpend gerenoveerd, nadat buurtbewoners en enthousiaste zwemmers in actie waren gekomen om het bad te behouden.





De Leidsevaart nadat Joop Slangen zich met het ontwerp heeft bemoeid: een veel beter zicht op het water, met respect voor het oorspronkelijke kadeplan van Alle Hosper



Eens sociale woningbouw, nu zeer geliefde (en prijzige) grote woningen aan de zuidkant van Haarlem: het tuinstadplan van architect J.B. van Loghem. Met een groene binnenplaats als verborgen oase.



Bijzonderheid aan het ontwerp voor de Philharmonie: vormgever Karel Martens maakte een grafische bewerking van *Klokken voor Haarlem*, een compositie van Louis Andriessen. Deze grafische bewerking vormt de ornamentiek van de glazen gevel.

onder meer het bestaande winkelcentrum aangepakt, naar een plan van Jo Coenen.’ Terug in de binnenstad, in het Rozenprieel, laat Slangen een voorbeeld zien van een gemeentelijk gebouw dat hij zelf ontwierp: het buurthuis ‘De Tulp’. Juist omdat de buurt (na de stadsvernieuwing die hier is gepleegd) al een bont en kleurig karakter heeft, koos Slangen voor een neutraal, donkergrijs gebouw. ‘Maar wel in twee lagen, want anders krijg je zo’n paviljoentje. Deze buurt had een klein stadhuisje nodig, een plek waar mensen

elkaar kunnen ontmoeten. Daarom hebben we die pet ook aan het gebouw gezet.’ Het meest zuidelijke puntje van de route bereiken we in Haarlem-Zuid, met het klassieke woningbouwplan van de Haarlemse architect J.B. van Loghem. Oorspronkelijk sociale woningbouw en enkele jaren geleden verkocht aan de bewoners. Gelukkig heeft de collectieve sfeer nog geen plaats gemaakt voor Gamma-hekken en andere rommel. Slangen: ‘De Vereniging van Eigenaren ziet daarop toe. Dit is zo’n bijzonder gebied, daar moet je

een goed beheerplan voor hebben.’ Langs de Leidsevaart, die Haarlem verbindt met de duin- en bol-lenstreek aan de zuidkant van de stad, laat Slangen nog even een staaltje van ‘net-op-tijd-ingrijpen’ zien. ‘Landschapsarchitect Alle Hosper had hier een plan gemaakt voor de herinrichting van de kade. Maar na de uitvoering van de eerste fase was duidelijk: zo moeten we niet verder gaan. Het concept was goed, maar uitvoering, detaillering en materiaalkeuze pakten niet goed uit. Het zicht op het water werd ontnomen door de hoge betonnen kadewand. Maar de tweede fase was al aanbesteed! Ik ben toen in een hok gaan zitten met ontwerper Arjen Karssen, de projectleider van de gemeente, de directeur van de aannemer en een man die alles van techniek wist.’ Het resultaat was – binnen een paar weken – een aangepast plan dat binnen het afgesproken budget paste en veel meer zicht bood op het water. ‘Soms maakt ook bij lange lijnen in de stad

### Joop Slangen

*‘Als architect weet je waar je de oplossingen kunt zoeken. Dan moet je de mazzel hebben dat iedereen mee wil doen om zo’n plan haalbaar te maken.’*





De uitstulpende gevel van de Toneelschuur. *Mind you:* onder en naast het gebouw is net genoeg ruimte gevonden voor de vrachtwagens die decors en andere zaken komen aanleveren. Over intensief ruimtegebruik gesproken.





De verbetering van de openbare ruimte in de binnenstad maakt het mogelijk om op bepaalde plekken kleine nieuwe pleintjes te maken. 'Een mooi terras erop en je bent in business.'

de uitvoering op detailniveau het verschil tussen goed en fout voor de komende 50 of 100 jaar! Nogmaals, als architect heb je dan het voordeel dat je weet waar je de oplossingen kunt zoeken. Dan moet je de mazzel hebben dat iedereen mee wil doen om zo'n plan haalbaar te maken.'

#### Programma en vorm

Via het bijzondere Rijksmonument buitenbad De Houtvaart, fraai opgeknapt door architect Martien

#### Joop Slangen

*'De combinatie, daar gaat het om. Niet alleen een goede pleininrichting, maar ook een goed restaurant in de aangrenzende wand.'*

van Goor, na een lange strijd van de 'Vrienden van de Houtvaart', keren we terug naar de binnenstad, het tweede deel van de kennismaking met Haarlem. Dit deel van de route gaat te voet, aangezien de Haarlemse binnenstad prettig compact is. Ook hier is het ene na het andere plan in uitvoering gekomen, waaronder vier belangrijke cultuurgebouwen. Slangen: 'Er komt nu veel meer van de grond dan een paar jaar geleden. Voorheen was de stemming: vernieuwing is achteruitgang. Dat kleeft toch een beetje aan dit soort steden.



De Gedempte Oude Gracht is een van de plekken waar de openbare ruimte van Haarlem ingrijpend is verbeterd. De binnenstad krijgt een nieuwe 'vloerbedekking', die zorgt voor meer samenhang.



Slangen voerde menige discussie met ontwikkelaars over de noodzaak om grote buitenruimtes aan appartementen te hangen. In de compacte straten en stegen is dat inderdaad niet altijd een succes.

Maar die sfeer is in belangrijke mate verdwenen.' De aanpak van het voormalige terrein van drukkerij Joh. Enschedé heeft hier stevig aan bijgedragen. Hier zijn de nieuwe rechtbank (Henket), de nieuwe Philharmonie (Van Dongen) en de nieuwe Toneelschuur (Swarte en Döll) gebouwd. En er is openbare ruimte toegevoegd, waaronder het Klokhuisplein. 'Dit was de plek waar vroeger de bussen reden. Nu is het een plein dat aansluit op de Grote Markt, waardoor de kerk midden op het plein komt te staan en er veel meer samenhang is ontstaan.' Een kwestie van goed programmeren en de juiste vorm zoeken, aldus Slangen. 'De combinatie, daar gaat het om. Niet alleen een goede pleininrichting, maar ook een goed restaurant in de aangrenzende wand.' Over de prettige sfeer in de Haarlemse binnenstad merkt Slangen op dat Haarlem een zekere verwantschap heeft met een stad als Maastricht: 'Haarlem





Haarlem is hofjesstad, met een kleine twintig van deze intieme woongemeenschappen. Hier het Hofje van Oorschot aan de Kruisstraat, gebouwd in 1769 – over duurzaamheid gesproken.



Het Bakenesserhofje, gesticht in de 14de eeuw, maar de woningen zijn van later datum (17de eeuw). Met voorsprong het oudste hofje van Nederland. Het heeft nog niets van de charme en kwaliteit verloren.



En direct grenzend aan het Bakenesserhofje de nieuwste aanwinst van Haarlem: de Johannes Enschedéhof, naar ontwerp van Henk Döll en Joost Swarte. Eerder ontwierpen zij samen de nieuwbouw van de Toneelschuur.

heeft een behoorlijke instroom gehad van Belgische protestanten, waaronder mensen als de stadsbouwmeester Lieven de Key. Dat maakte van Haarlem een bourgondische stad.’ De openbare ruimte in de binnenstad krijgt een stevige impuls en recent is de Gedempte Oude Gracht opnieuw ingericht. ‘Daardoor krijgt de binnenstad meer samenhang. Alles trekt naar elkaar toe. Soms kun je dan met relatief kleine ingrepen een nieuwe plek maken, zoals bij de oversteekplaats van de Grote Houtstraat bij de V&D. We hebben daar net zo lang op zitten puzzelen met de verkeers-

ontwerper tot we het verkeer aan één kant konden situeren. De andere kant kwam daardoor vrij om een klein nieuw pleintje te maken. Een mooi terras erop en je bent *in business*.’

#### Oud en nieuw

Onze indrukwekkende tocht door Haarlem krijgt een afsluiting met een bezoek aan enkele hofjes – Haarlem is een bekende hofjesstad – in zowel oude als nieuwe vorm. Slangen laat ermee zien dat er meerdere manieren zijn om in een stad aantrekkelijke buiten-

ruimte te maken. ‘Ik heb daar met ontwikkelaars wel de nodige strijd over gevoerd. Waarom moet je, als je al zoveel kwaliteit in de binnenstad om je heen hebt, ook nog eens appartementen met enorme balkons aan de openbare ruimte maken?’ Het hofje dat architect Henk Döll maakte samen met Joost Swarte, direct grenzend aan het mooie oude Bakennesserhofje, toont volgens Slangen aan dat het ook anders kan. En dat een oude stad als Haarlem zo met vertrouwen de toekomst tegemoet kan gaan.

#### Joop Slangen

*‘Er komt nu in Haarlem veel meer van de grond dan een paar jaar geleden. Voorheen was de stemming: vernieuwing is achteruitgang.’*



# Om door te lezen

## Haarlem uit de lucht

Na het grote succes van Amsterdam On-bewolkt, waarbij fotograaf Peter Elenbaas voor Het Parool elke zomer over de hoofdstad vliegt en het ene na het andere mooie luchtfotoboek aflevert, worden nu ook andere steden in beeld gebracht. Uitgeverij RoVorm heeft hier sinds 2005 haar specialisatie van gemaakt. Ook boven Haarlem heeft men gevlogen en 130 luchtfoto's in deze uitgave gebundeld. Het hogere perspectief laat extra fraai zien hoe complex de Haarlemse binnenstad in elkaar zit, met een veelheid aan grote en kleine openbare ruimten (tot en met de stegen aan toe) en dito gebouwen. Ook wordt duidelijk op hoeveel plekken de afgelopen jaren de bouw van nieuwe projecten is gestart c.q. waar in de toekomst nog veel gaat gebeuren, zoals bij het Deo Neo-project van AM, net ten noorden van het station.

## Historische atlas van Haarlem

Duizend jaar Spaarnestad, het is niet niets. Haarlem is ontstaan in de twaalfde eeuw, op de plaats waar een oude zandrug en de rivier het Spaarne elkaar raken. Historicus Ben Speet schetst in de Historische atlas van Haarlem, een uitgave in de reeks historische atlassen van uitgeverij SUN, de ruimtelijke ontwikkeling van de stad aan de hand van kaarten. In 35 hoofdstukken worden even zovele thema's behandeld die van directe betekenis zijn geweest voor het aanzien van de stad.

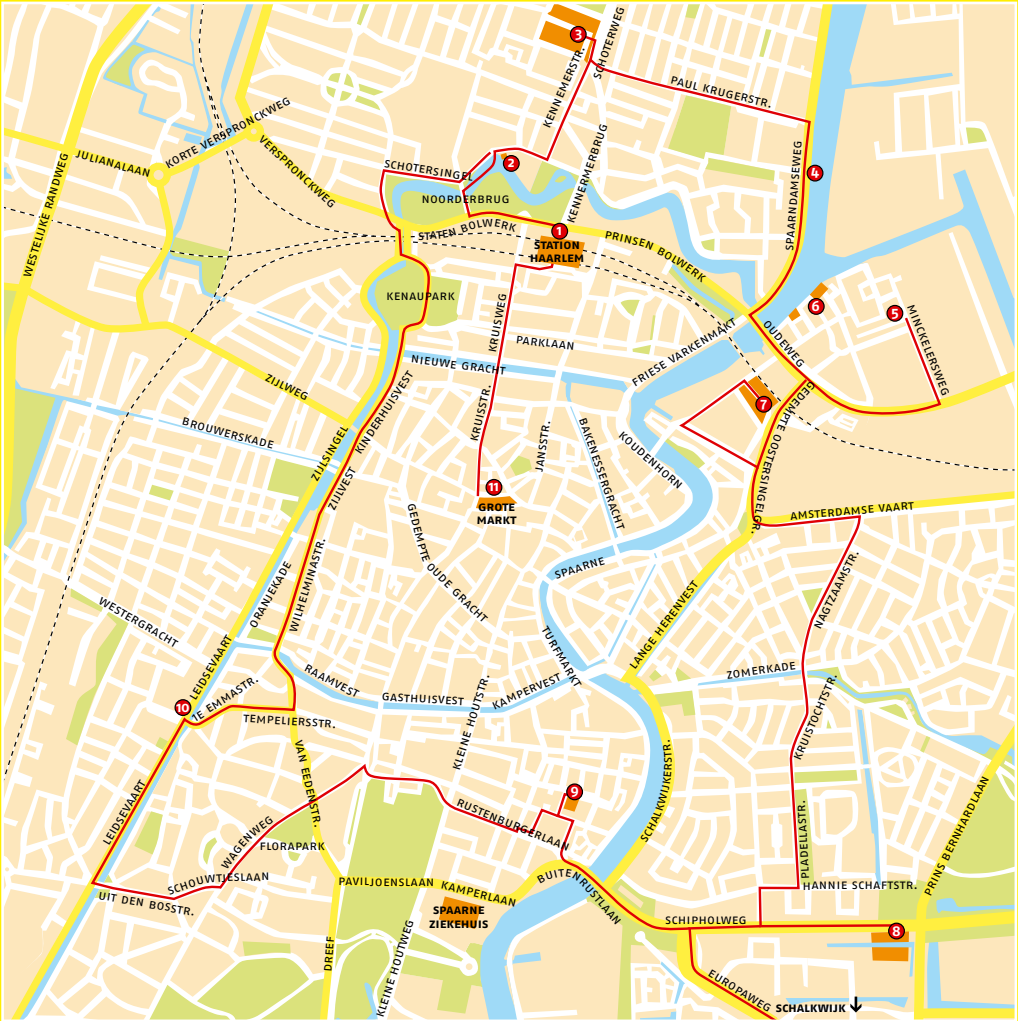


De verkenning van Haarlem kan op meerdere manieren plaatsvinden. Voor de 'buitenlocaties' is een fietstocht een prima keuze, voor de binnenstadroute biedt de benenwagen het beste soelaas. Wie dan nog tijd over heeft, kan een bootje charteren en de stad vanaf het Spaarne ontdekken. Want vanaf het water is een stad altijd anders....

- 1 Station Haarlem (het oudste en mooiste van Nederland)
- 2 Kantoor Slangen Hulsker Architecten
- 3 De Ripperda
- 4 Spaarne-oever
- 5 Nieuwe Energie
- 6 Droste
- 7 Spaarnoog
- 8 023-Haarlem
- 9 Buurthuis De Tulp
- 10 Leidsevaart
- 11 Grote Markt en omgeving

## (on)begrensd land

In (on)begrensd land, De transformatie van de stadsrand van Haarlem (uitgave van uitgeverij Thoth) schetst Frank Suurenbroek tot in detail hoe het overgangsbied tussen Haarlem en zijn omgeving gedurende de turbulente negentiende eeuw een

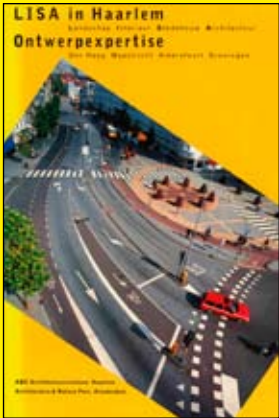


transformatie onderging. Binnen de geheel eigen dynamiek van de stadsrand, waar de juridische en beleidsmatige controle het geringst is en de mogelijkheden voor individuen het hoogst, ontstonden in het negentiende-eeuwse Haarlem interessante conflicten tussen de verschillende belanghebbenden en grondgebruikers.

## LISA: vier visies op Haarlem en Thijs Asselbergs, stadsarchitect van Haarlem 1990-1994

Twee publicaties die teruggaan naar de tijd dat Joop Slangens voorganger Thijs Asselbergs de scepter van stadsarchitect zwaaide. Voor het project LISA (Landschap, Interieur, Stedenbouw en Architectuur) had Asselbergs banden aangeknoopt met de steden Groningen, Maastricht en Den Haag, waar begin jaren negentig volop sprake was van een bloeiend architectuurklimaat. Vertegenwoordigers van deze steden hielden van september 1993 tot en met januari 1994

lezingen in het Concertgebouw Haarlem en de Haarlemse Jazzclub. Hun inzichten zijn in deze publicatie gebundeld, aangevuld met de eigen visie van Asselbergs en de zijnen op de ontwikkeling van Haarlem. De tweede uitgave (geschreven door Cilly Jansen en uitgegeven door Architectura & Natura Press) beschrijft de relatief korte, maar daarom niet minder intensieve periode waarin Asselbergs stadsarchitect was en er veel nieuwe plannen (Appelaar, Raaks) in Haarlem werden ontwikkeld. Plannen die tot veel lokale discussie leidden.





# Dingen om te doen als je in Haarlem bent

## Verantwoorde cadeautjes kopen bij De wereld van Jansje

Een bijzonder initiatief van de Doopgezinde Gemeente in Haarlem en de Hartekamp Groep in Heemstede: De wereld van Jansje, een winkel in cadeauartikelen met ondersteunende horeca, die wordt gerund door cliënten van de Hartekampstichting (instelling voor geestelijke gezondheidszorg). Talloze vrijwilligers leverden een bijdrage aan de inrichting van de winkel, zoals de ontwerpers Piet Hein Eek, Hugo Timmermans en Lex Reitsma. Binnen worden bijzondere wereldcadeaus verkocht, waaronder stoelen uit Zambia: ontworpen door Eek en vervaardigd door gehandicapte timmermannen. 'Vrolijk en goed' is terecht de lijfspreuk van deze winkel.

**Grote Houtstraat 45**

**[www.jansje.org](http://www.jansje.org)**



## Wijn proeven en kopen bij Teets' wijnen

Tegenover het kantoor van Architectuurcentrale Thijs Asselbergs, net even buiten het centrum aan het Lorentzplein, is de wijnwinkel van Michiel van Tetering gevestigd. Hij staat bezoekers op zaterdagmiddag en op afspraak te woord en geeft ze advies over het edele druivennat. Ook is Teets' het

adres voor het geheel verzorgen van kookworkshops, besloten diners en wijnproeverijen. Wel zorgen voor een Bob die u terug naar huis kan en wil rijden.

**Lorentzplein 2a**

**[www.teets.nl](http://www.teets.nl)**



## Boeken over Haarlem (en nog veel meer) kopen bij Boekhandel De Vries

De Gedempte Oude Gracht voor de deur is compleet heringericht – '40 centimeter beton', zo wist Joop Slangen te melden – en binnen is het heerlijk grasduinen in allerlei categorieën boeken. Daaronder een uitgebreide Haarlem-afdeling. Leuk aan de winkel, die over meerdere pandjes is verdeeld, is dat je echt een rondje kunt lopen. Voor de kinderen altijd leuk, ff rennen. Uiteraard ontbreekt de goede koffie niet.

**Gedempte Oude Gracht 47**

**[www.devriesboeken.nl](http://www.devriesboeken.nl)**



## Hippe schoenen kopen bij Crocs

In een van de beroemdste straten van Nederland – met dank aan Monopoly – is een megastore van de populaire schoenenwinkel Crocs gevestigd. Anyone who is anyone loopt tegenwoordig op deze instappers, die al weer veelvuldig door de concurrentie zijn gekopieerd. Het origineel blijft echter het origineel en in deze winkel met de allure van een flagshipstore zijn de Crocs er in alle maten en kleuren.

**Barteljorisstraat 10**

**[www.crocs.nl](http://www.crocs.nl)**



## Architectuur kijken bij het ABC

Het ABC Architectuurcentrum Haarlem is een van de oudste architectuurcentra in Nederland. De plek van het centrum is prachtig: in een monumentaal pand, schuin tegenover het Frans Hals Museum. De programmering is divers: exposities, lezingen, manifestaties, fotografie en een speciaal programma voor de kinderen. Het ABC weet bovendien een mix te vinden tussen onderwerpen die een groot publiek aanspreken – zoals een tentoonstelling van



## Eten, drinken en slapen bij Stempels

Aan een van de nieuwste pleinen van Haarlem, het Klokhuisplein, is Stempels gevestigd, in de voormalige gebouwen van drukkerij Joh. Enschedé. Martijn Franzen en Frans van Cappelle kochten de monumentale panden in 2005 en met hulp van architect Yske Braaksma (Braaksma & Roos) wisten ze in een jaar tijd de combinatie van brasserie, café, restaurant en hotel te realiseren. Een prestatie van formaat.

**Klokhuisplein 9**

**[www.stempelsinhaarlem.nl](http://www.stempelsinhaarlem.nl)**





Inspiring Space is een uitgave van AM

Jaargang 1, nummer 2, oktober 2008

|                        |                                     |
|------------------------|-------------------------------------|
| Hoofdredactie          | Michel Westbeek, AM, Nieuwegein     |
| Coördinerend redacteur | Kees de Graaf, Groningen            |
| Vormgeving             | 8-13 [Hans van der Kooi], Amsterdam |
| Drukwerk               | drukkerij Mart.Spruijt, Amsterdam   |

Aan dit nummer werkten mee

Theo Baart, Mark van den Brink, Loes Claassen, Corbino, Digital Nature,  
Bert van Gent, Bart Hogenbosch, Jaap Huisman, Dorien Kasteleijn,  
Luuk Kramer, Anne Luijten, Leendert Masselink, Jaap Modder, Marc Mijer,  
Tessa Posthuma de Boer, Erika Schneider en Nout Steenkamp

[www.am.nl](http://www.am.nl)

Deze uitgave van AM wordt gedrukt op FSC-papier.



**AM'**