

AMuse

JUNI 2019 | NR.2

GEBIEDSMARKETING & PLACEMAKING





Local heroes

Rondlopen in het gebied waar je aan de slag gaat en met mensen in gesprek gaan; ik doe het al jaren. Niet alleen omdat het leuk is om te doen, maar noodzakelijk voor de kwaliteit van je gebiedsontwikkeling. Ik heb wel collega's gekend die dat apart vonden, maar inmiddels kan ik me ons vak niet meer voorstellen zónder inbreng van de omgeving.

Het was dan ook niet moeilijk om het onderwerp voor de tweede AMuse te bedenken. Deze editie dragen we op aan mensen die we local heroes zijn gaan noemen: mensen die meedenken, die meedoen, die initiatief tonen. Mensen ook, die het ons knap lastig kunnen maken. Want zoals Ronald Huikeshoven verderop in zijn interview zegt: er komt meer bij kijken dan alleen luisteren, je hebt natuurlijk wel een visie.

En zo is het. Per slot van rekening kom je als ontwikkelaar om iets toe te voegen, niet om alles bij het oude te laten. Dan moet je goed tot je door laten dringen hoe de omgeving erover denkt. En dan bij voorkeur niet achteraf, en als het even kan gewoon op straat. Net zoals de Stadmakers (zie pag. 26) doen.

Overigens gaat deze AMuse niet alleen over interactieve planontwikkeling, co-creatie of het verkrijgen van draagvlak. Het gaat juist ook over de mensen die de buurt compleet maken door initiatieven op touw te zetten, activiteiten te organiseren. Mensen met lef, die hun baan opzeggen om een historische tuinderij te runnen bijvoorbeeld. Of die een kleinschalige én betaalbare woonvoorziening voor mensen met dementie opzetten. Wie wie is, leest u vanzelf.



Al die mensen, of ze nou omwonende zijn, bij een gemeente werken of proberen een gevangenis te herontwikkelen, zetten we met deze uitgave in het zonnetje. En met hen al die talloze anderen die ons dagelijks helpen ons werk werkelijk zinvol te maken. Alle meedenkers, -doeners en tegensprekers, ofwel alle smaakmakers van ons mooie vak.

Anneke Jongerius
Gebiedsmarketeer AM



6. Van verzet
naar draagvlak



12. Samenwerken in
Amstelkwartier



18. De Warmoes
in De Waalsprong



28. Wonen op
Wolvenburg?

Stoer in Ede	10
In Kwadijkerpark ligt alles nog open	14
Directievoorzitter Ronald Huikeshoven	20
Plaats voor cultuur en échte aandacht in DeBuurt	22
Stadmakers online	26
Contactpersonen en colofon	30

‘Een waanzinnig interessante reis’

Vijf jaar lang stonden ze lijnrecht tegenover elkaar: de toenmalige ontwikkelaar en de Vereniging Marinehospitaalterrein (VMHT), een belangenvereniging van verontruste omwonenden. De ontwikkeling in Overveen zat muurvast, totdat omwonende Teun Schermerhorn op een dag Ronald Huikeshoven aan de lijn kreeg. Teun Schermerhorn en Peter Heuvelink kijken terug.

Hij is er nog bijna dagelijks te vinden. Sinds het begin van de bouw in 2016 volgt Teun Schermerhorn (65) de ontwikkelingen in de nieuwe buurt Vijverpark in Overveen op de voet. Zijn observaties legt hij vast in een nieuwsbrief per e-mail: Kroniek Vijverpark. Er zijn er al zo'n 500 verschenen, die een paar keer per week bij 270 abonnees in de inbox belanden. Schermerhorn is al vanaf 2007 bij het plan betrokken. Eerst als onbezoldigd adviseur van de VMHT, later als lid van de klankbordgroep, om actief aan het nieuwe plan mee te werken.

Strijd

De voorgeschiedenis is lang, te lang voor deze pagina's. Er lag een in de ogen van de omwonenden megalomaan plan Park Tetrode. Dit plan kwam als winnaar van een ontwikkelingscompetitie uit de bus, hoewel gemeente en omwonenden aanvankelijk voor een ontwerp van Mulleners + Mulleners hadden gekozen. 'Maar toen het toenmalige BAM Vastgoed BV een veel hoger bod neerlegde, ging de gemeente Bloemendaal door de knieën,' herinnert Schermerhorn zich. De buurt liet het er niet bij zitten en er ontstond een enorme juridische strijd. 'Daarbij hebben we niets gewonnen, behalve tijd. Zo trokken we het project de crisis in en zat de ontwikkelaar met een probleem omdat ze tegen die tijd appartementen van een miljoen per stuk niet meer aan de straatstenen kwijt konden.'

Sjoerd Soeters

Inmiddels was architect Sjoerd Soeters aan boord gekomen, als onbezoldigd kwaliteitsadviseur. Teun Schermerhorn: 'Ik wil altijd de beste adviseur die ik kan krijgen, daarom heb ik Sjoerd Soeters opgebeld. En die zei tot mijn verrassing: op zaterdagmiddagen ben ik beschikbaar voor de publieke zaak. Geweldig. Die man mogen we in Overveen allemaal echt heel dankbaar zijn.'

Het was Soeters die op het idee kwam om gewoon Ronald Huikeshoven eens te bellen. Daar was aanleiding voor, want BAM Vastgoed BV was net gefuseerd met AM. 'Soeters zei alleen: Ronald, hier is Teun Schermerhorn, en gaf de hoorn aan mij. Vijf jaar lang hadden we gesmeekt om contact en nu had ik opeens de directeur aan de lijn! Na dat positieve telefoontje verscheen Peter Heuvelink in Overveen, nu directeur Noordwest maar toen nog gewoon ontwikkelaar. We wisten niet wat we meemaakten: we werden gehoord! Er was overleg mogelijk. Een verademing.'



Peter Heuvelink



Teun Schermerhorn

Knikkende knietjes

Diezelfde Peter Heuvelink ging naar eigen zeggen met knikkende knietjes naar de belangenvereniging toe: ‘Ik had alleen een A4-tje bij me met daarop het voorstel om een klankbordgroep op te richten. En toen zeiden ze: da’s goed, we gaan meedenken.’ Opluchting aan beide zijden dus, maar er was nog een lange weg te gaan. Vervolgens is na meerdere bijeenkomsten het plan verder uitgewerkt, op basis van de studies van AM Concepts en een schets van Soeters met een Noord-Zuid-oriëntatie. Bovendien kwamen Mulleners + Mulleners toch weer in beeld als architect. Over Park Tetrode had niemand het meer. Op advies van de klankbordgroep werd halverwege het proces de gemeente erbij betrokken en kwam er een onafhankelijk voorzitter. Bovendien werd er niet meer bij iemand thuis vergaderd, maar op het gemeentehuis. Ook Sjoerd Soeters ging meedoen in de klankbordgroep.

Crowdsourcing

‘Naast dat intensieve proces met de omwonenden,’ vervolgt Peter Heuvelink, ‘hebben we crowdsourcing met potentiële kopers opgestart, waardoor wij bijvoorbeeld intern konden aantonen dat er wel degelijk behoefte was aan appartementen en tweekappers in een hoger prijssegment. Daardoor konden we zichtlijnen maken en sociale woningbouw in het plan inpassen, naast de woningen voor woongroep Dol-fijn, waar acht jongvolwassenen met een beperking begeleid wonen in de buurt van hun families.’ Zonder ieders inbreng had dat programma er nooit in gepast, concludeert Heuvelink. ‘Bovendien is het er kwalitatief veel beter op geworden. En voor architectuur geldt hetzelfde. We hebben vier architectuurstijlen in een enquête laten zetten. Zoals verwacht had de meerderheid een voorkeur voor de Overveense stijl, maar was er ook draagvlak voor andere stijlen. Dan weet je dat je goed zit als je in overleg met gemeente en klankbordgroep voor driekwart Overveens kiest en de rest anders vormgeeft. Nu zit er nog wat in een Venetiaanse stijl bij en in de trant van de Amsterdamse school. Dat was zonder die enquête nooit gebeurd.’

Kaders

Werkt AM sindsdien altijd met zo veel interactie? ‘Ik zou niet anders meer willen maar het moet wel bij je passen,’ zegt Peter Heuvelink. ‘Als je je kaders maar helder vastlegt en uitlegt wat wel kan en wat niet.’ ‘Dat moet de gemeente vooral doen,’ vindt Schermerhorn. ‘De gemeenteraad heeft altijd gezegd: 60 tot 90 woningen. Die marge is veel te groot, daar kom je in een klankbordgroep niet uit.’ Heuvelink weet dat de klankbordgroep minder woningen wilde, echter: ‘Luisteren naar de omgeving is heel belangrijk maar niet voldoende. De ruimte is schaars en er willen meer mensen in deze regio wonen. Want er zijn ook kleinere huishoudens en mensen uit Groningen of Nijmegen die hier naartoe willen verhuizen. Er is zo veel druk op de regio dat je altijd meer moet maken dan de mensen eromheen zouden willen. Maar als je dat gesprek goed voert en het acceptabel inpast, kun je vrijwel iedereen tevreden stellen.’

Conclusies

En is dat zo? Ja, vinden beiden, al had het altijd beter gekund. Zo lopen de taluds bij het water te steil af. Schermerhorn vindt de noordkant te versteend maar vindt de zuidelijke terreinhelft perfect. Alleen het naastgelegen, ook nieuwe complex Bijduinhof is zowel de omwonenden als de nieuwe bewoners een doorn in het oog, wil Schermerhorn nog kwijt. ‘Maar goed,’ relateert Heuvelink, ‘dat is met een ander proces tot stand gekomen en niet volgens de aanpak van AM.’ ‘Maar over het algemeen is het echt van een heel hoog niveau,’ concludeert Schermerhorn. ‘BAM Wonen heeft het gebouwd en dat is echt heel goed gedaan. Het was een lange, maar waanzinnig interessante reis.’



Stoer in Ede

We zijn alweer heel wat jaren bezig in Ede, waar een voormalig fabrieks-terrein transformeert naar OP ENKA, een bijzondere locatie voor wonen, werken en recreëren, met in totaal zo’n 1300 woningen. Dat die prachtig zijn, wilt u vast van ons aannemen, maar het gaat in dit artikel meer om de ‘zachte kant’: dat het een levendige buurt aan het worden is, niet in de laatste plaats dankzij de inzet van lokale initiatiefnemers als Petra van Boetzelaer en Dennis Janse.

Midden op Enka Ede, het oude fabrieks-terrein naast station Ede-Wageningen, worden komend jaar acht zorgappartementen opgeleverd. Petra van Boetzelaer is oprichter van het ouderinitiatief Stoer en moeder van Robert (24), die een beperking heeft. ‘Toen we naar Enka verhuisden, wees Dennis Janse, voorzitter van de bewonerscommissie OP ENKA, ons op een artikel waarin stond dat er een plan was om zorgwoningen te bouwen bij de kleine schoorsteen. Ik was toen al bezig met het opzetten van een ouderinitiatief, omdat wij na moesten denken over waar Robert zou moeten gaan wonen als hij volwassen was. Ik heb in juni 2015 een informatieavond gehouden en mensen om me heen verzameld om het plan verder mee uit te werken. Het loslaten van je kind is altijd spannend, en met onze kinderen, waarbij je ook de zorg uit handen geeft, is dat nog net een stapje spannender.’ De oorspronkelijke zorgwoningen zijn er niet gekomen, maar het plan voor Stoer is gebleven.

Kaart

Toen was er een plan, maar nog geen plek. ‘Met de bewonerscommissie, waar ik toen inzat, hebben we geregeld overleg met de gemeente en iemand van de projectontwikkeling van het hele Enka-terrein. Die wist bij wie we moesten zijn op het hoofdkantoor. Nou, toen hebben we de stoute schoenen aangetrokken en een afspraak gemaakt met Marien Kleinjan bij AM over de mogelijkheid om ons ouderinitiatief uit te voeren. Ik herinner me nog dat hij de kaart van het Enka-terrein over tafel uitrolde en zo ongeveer zei: “Nou, zeg maar waar je het hebben wilt.” Dat was zo gaaf! We gingen in de wolken weg. Wij hebben het geprobeerd en zij stonden ervoor open en wilden daar graag aan meewerken OP ENKA.’

Inclusiviteit

Inmiddels is er op Enka een locatie voor de zorgwoningen gevonden en is de grond ervoor overgedragen aan woningcorporatie Woonstede, die de verhuur voor zijn rekening gaat nemen. Dat maakt Petra niet minder enthousiast: ‘Want het is echt de mooiste locatie, naast een school en aan een park. Midden in de wijk, midden in de samenleving, wat we ook heel graag willen voor onze kinderen. We willen niet ergens achteraf weggezet worden als “die groep gehandicapten”.



Dennis Janse

Onze kinderen zijn zoveel meer. Inclusiviteit, deel uitmaken van de groep, is voor ons een groot thema.’ Zoon Robert is dan ook een vertrouwde verschijning in de buurt. Hij houdt als een soort wijkagent in de buurt een oogje in het zeil. ‘Ook heeft Robert drie dagen per week dagbesteding met een groep op het ROC,’ vertelt Petra, ‘waar hij mee doet met de lessen communicatie en zelf eerstejaars studenten Zorg & Welzijn vertelt over zijn leven en bezigheden. Zij leren ervan en het zorgt ervoor dat Robert groeit en zich ontwikkelt. Dat is inclusiviteit ten top.’

Sociale wijk

Net als Petra wordt Dennis Janse gedreven door het belang van een sociale wijk: ‘We willen een mooie wijk maken, ook op sociaal vlak. Daarom besteden we veel aandacht aan contacten leggen met de gemeente, met de ontwikkelaar, met de woningcorporatie, met alle partijen die voor ons van belang zijn. Je wilt op de hoogte blijven van wat er ontwikkeld wordt en wij proberen constructief mee te denken. Leefbaarheid is voor ontwikkelaars soms iets anders dan bewoners, omdat er andere belangen spelen. Het gesprek erover aangaan en mensen bij elkaar brengen die daar deel van uitmaken is ons doel.’

Ketelhuis

Op de locatie waar de zorgappartementen van Stoer worden gebouwd stond het ketelhuis van de fabriek. Om die reden wordt het gebouw zwart, met een ontwerp van gloeiende kooltjes in het hekwerk. Petra laat wat afbeeldingen zien:



Petra van Boetzelaer en zoon Robert

‘De wensen en praktische zaken van alle betrokken partijen hebben hiertoe geleid: een mooi pand dat verwijst naar het ketelhuis, met acht appartementen voor onze kinderen, omarmd door nog eens tien woningen van Woonstede waar gezinnen wonen. Dat geeft een heel mooi beeld in je hoofd. We hebben geen extreme eisen met betrekking tot wonen. Het gaat veel meer om de zorg en het thuis voelen. Thuis is vooral dat je met lieve mensen te maken krijgt. Mensen die op een liefdevolle manier voor je kinderen zorgen.’

Zachte dingen

Het Enka-terrein is voor een initiatief als Stoer zo geschikt omdat het een nieuwbouwwijk is waar relaties tussen wijkbewoners worden opgebouwd. Bij een wijk in ontwikkeling groei je samen, vindt Dennis Janse: ‘Wij kunnen bij het begin beginnen. We hebben nu nieuwe huizen, tuinen, straten, maar laten we naast al die harde dingen ook aandacht besteden aan de zachte dingen die nodig zijn om binding te krijgen. Als je als bewoner daar invloed op kan uitoefenen, word je mede-eigenaar.’

Nieuwsgierig naar Stoer? Kijk op stoer-ede.nl

‘Samenwerken is de blauwdruk van het Amstelkwartier’

We hebben misschien allemaal wel eens een buurtbarbecue georganiseerd, of geholpen met het schoonvegen van de lokale speeltuin. Maar wat er in het Amsterdamse Amstelkwartier allemaal gebeurt, is van een ander niveau. Kijk maar eens wat er zoal gepland staat op amstelkwartiermakers.nl. Dit is geen festival of evenementenbureau, maar ‘gewone’ lokale initiatieven van de vereniging Amstelkwartiermakers.



Het bedrijvengebied Overamstel is volop in ontwikkeling. Het nieuwe stadsdeel Amstelkwartier wordt een bruisende gemeenschap met een mix van woningen, horeca, onderwijs, bedrijven en een haven. AM heeft meerdere projecten in het Amstelkwartier, zoals Villa Mokum voor starters en studenten, de ‘groene huiskamer’ Parc Somerlust en De Lofts, een project dat inspeelt op de enorme behoefte van millennials aan betaalbare woningen in de stad. Anna Heinrichs is medeoprichter van de vereniging Amstelkwartiermakers en bewoner van het eerste uur.

Waarom Amstelkwartier?

‘Mijn drie kinderen en ik woonden in Bussum en mijn jongste zat in groep acht,’ vertelt Anna, zelf geboren en getogen in Amsterdam. ‘Ik zei tegen hem: “Lieve schat, als jij een ander beeld van de wereld wilt, moeten we naar Amsterdam.” Toen was hier nog niets, het was een zandvlakte, wij wonen in de eerste appartementen die gebouwd zijn. Daardoor ben je pionier, dat is zo’n bijzonder uitgangspunt want je zit allemaal in hetzelfde schuitje. Dus we hebben gelijk een feestcommissie opgezet,’ zegt ze lachend. ‘Ik ben van het organiseren, altijd al geweest. De eerste barbecues met de buurt waren in het zand tussen de bouwactiviteiten.’

Verbinden

Het is nu bijna zes jaar later en het stadsdeel is enorm gegroeid. ‘Maar wat ik zelf al die jaren heb geprobeerd te creëren en vast te houden is de verbinding. Bijvoorbeeld ook met de wijken die hier omheen zitten, zoals de Rivierenbuurt en Oost. Dat is niet eenvoudig, want dat zijn wijken van honderden jaren en wij zijn hier nu vijf jaar. Mensen vragen: “Waarom doe je het, wat is dat toch?” Het antwoord, misschien een cliché’ zegt Anna, ‘is dat ik heel erg van verbinden houd. In mijn werk als therapeut doe ik dat ook. Ik kijk naar mensen, wat hen sterk maakt, wat ze willen bereiken, wat ze nodig hebben.’

‘Buurbag’

Niet dat het makkelijk is, mensen verbinden, meent Anna: ‘Het zijn bijna allemaal jonge mensen, tweeverdieners, ze moeten van zichzelf aan alles voldoen: ouder, minnaar, carrière maken, sporten, en leuk zijn met familie en vrienden. Ik begrijp dat heel goed, maar om dan echt tijd te maken om je in te zetten voor de buurt is bijna onmogelijk. We hebben nu bedacht dat we nieuwe bewoners willen verwelkomen met een goodybag, een ‘Buurbag’ noemen we dat, met daarin bijvoorbeeld een bon voor koffie met taart van horeca hier in de buurt. Ik denk dat de kracht zit in mensen persoonlijk benaderen en de tijd nemen om hen te ontmoeten.’

Platform

Wat begon als feestcommissie met activiteiten voor de wijk is uitgegroeid tot een vereniging die initiatieven uit de buurt faciliteert en zelf evenementen organiseert zoals Somerlust Festijn, een prelude met een kunstexpositie in de hotels, een opera van het koor uit de wijk, lezingen bij Roei-vereniging Ric met een afsluitend diner aan het water voor meer dan honderdvijftig mensen. Amstelkwartiermakers heeft een digitaal platform gecreëerd dat is ontstaan doordat er allerlei verschillende kleine initiatieven door bewoners en bedrijven waren in de wijk, maar zonder verbinding kan dat doodbloeden, vindt Anna. ‘Samenwerken is de blauwdruk van het Amstelkwartier, en dus ook van ons.’



In Kwadijkerpark ligt alles nog open

In Kwadijkerpark in Purmerend ontwikkelt AM met woningcorporatie Rochdale een nieuwe woonwijk in het groen, op het terrein van de Prinsenstichting, zorginstelling voor mensen met een verstandelijke beperking. Eén deel van de grond is al overgedragen, de rest volgt als de nieuwbouw van de stichting gereed is. Wat betekent dit voor de invulling van de woningbouw, is de vraag aan kwartiermakers Peter Huys en Jurriaan Kos van de Prinsenstichting, en aan Milou van Putten, adviseur Wonen bij de gemeente Purmerend.

Als een landgoed in het groen ligt het tegen de noordkant van Purmerend aan: Kwadijkerpark. In de zogeheten groenhoek is een lentemarkt aan de gang. Bewoners van de naburige wijk lopen langs de kramen en zoeken er perkplantjes uit. Enkele meters

verderop peddelt een hard lachende Prinsenstichting-bewoner met zijn begeleider op de duofiets naar dagbesteding. Het zou een aardig beeld kunnen zijn van hoe het hier straks wonen is. Maar in hoeverre moet je als nieuwe Kwadijkerparker rekening houden met die burens van de Prinsenstichting? Gaan ze met of meer naast elkaar leven?



Jurriaan Kos (l) en Peter Huys (r)

Opknippen

Het is voor AM niet nieuw, een woonwijk integreren met een zorginstelling; we doen dit onder meer in Middelharnis en Cruquius. Of misschien is integreren het juiste woord niet, zegt projectmanager Peter Huys: ‘Oorspronkelijk was het de bedoeling om zowel de nieuwbouw van de stichting als de toe te voegen woningbouw versnipperd over het terrein te plaatsen, maar daar zijn we van teruggekomen.’ Nu wordt de nieuwbouw van de Prinsenstichting vooral aan de randen aangelegd en is het middenterrein, zo’n twee derde van het oppervlak, voor woningbouw bestemd. Door de nieuwe wijk komt een langzaamverkeersroute die de cliënten van de Prinsenstichting een veilige oversteek moet bieden. ‘Door de gebieden op te knippen wordt het makkelijker om onze werkzaamheden voort te zetten na de verhuizing en ontstaat er een voor de verkoop interessanter terrein.’ En daar zijn ook financiële redenen voor, erkent Huys. ‘De eisen voor onze nieuwbouw liggen hoog en daar hangt een prijskaartje aan. Maar het is hard nodig, want onze oudbouw is echt op.’

Begrip

De uitbreidingsbehoefte speelt ook mee, weet Milou van Putten van de gemeente Purmerend. ‘In de jaren negentig werd het erg vol bij de instelling. Toen hebben we veel geëxperimenteerd met woongroepen in de wijken. Dat vroeg wel wat van de begeleiders maar in combinatie met de omwonenden ging het prima. Het draagvlak voor de Prinsenstichting is erg groot hier, het is een begrip en bovendien een van de grootste werkgevers.’

Van Putten verwacht dat er wel cliënten zullen terugkeren naar Kwadijkerpark. ‘Er zijn altijd mensen voor wie het zelfstandig of begeleid wonen echt niet gaat; een klein deel daarvan zal terug komen.’ Bovendien worden ook deze mensen gemiddeld ouder en krijgen te maken met problematiek als dementie. ‘Dan zijn wij het aangewezen adres,’ zegt regiomanager Jurriaan Kos, ‘omdat we vrij voorop lopen in onze behandelingsmethoden vangen we mensen op met een complexe zorgvraag, ook mensen met moeilijk verstaanbaar gedrag, waar onze collega-instellingen minder goed een antwoord op hebben.’

Privacy

Maar verdraagt de opvang van die mensen zich wel met een woonwijk? ‘Wat mij betreft is het motto alles mag en niets hoeft,’ antwoordt Jurriaan Kos. ‘Mensen moeten natuurlijk wel hun eigen woonomgeving en privacy kunnen hebben; het is niet de bedoeling dat er opeens iemand van onze cliënten in hun tuin staat. Maar we zijn wel een open instelling, daar hechten we aan en daar zijn we goed in. Dus een zekere interactie zal altijd bestaan, en is ook welkom. Zo hebben we veel vrijwilligers maar is er altijd behoefte aan extra mensen.’

Voor Peter Huys is deze vraag nog wel wat prematuur. ‘Rochdale en AM moeten echt nog bepalen wat hier komt. Er komt een stukje sociale woningbouw in, maar de rest moet nog bepaald worden. Er is wel eens gesproken over een soort vakantiepark-achtige setting.’

Hard nodig

Dat is inderdaad het uitgangspunt van het bestemmingsplan, maar Milou van Putten plaatst er een kanttekening bij. ‘Natuurlijk moet groen de kwaliteit zijn en moet er genoeg water in, maar maak er alsjeblieft geen villa-wijk van. Formeel heeft de gemeente nu geen rol, maar als ze het bestemmingsplan willen openbreken valt daar met ons over te praten. Ze mogen wat mij betreft ook best wat hoger, als het maar kwaliteit heeft. De wachttijden en prijsontwikkeling zijn hier echt zorgelijk. Het is hier normaal als je op je dertigste nog

thuis woont, met een goede baan en een academische titel op zak. Dus die woningen zijn hard nodig. Maar houd het wel betaalbaar.’

Iets terugdoen

Van Putten hoopt dat de Prinsenstichting mee blijft denken over de woningontwikkeling, ook nadat ze hun nieuwbouw hebben betrokken. ‘Ze gaan wel naar de randen van het gebied, maar je gaat elkaar toch tegenkomen. Een mooi woonproduct maken vertrouw ik de ontwikkelaars helemaal toe maar het gaat erom dat het voor beide partijen een prettig gebied blijft, waarin ieder zich veilig voelt.’ Jurriaan Kos ziet best veel mogelijkheden. ‘We hebben veel faciliteiten die op een andere manier ingevuld zouden kunnen worden. We hebben een zwembad, een speeltuin, een kinderboerderij-achtige voorziening, maar ook een heel gespecialiseerde tandartspraktijk. We staan ervoor open om voorzieningen te delen. Dat sluit aan bij een tendens in onze sector van wederkerigheid. De maatschappij doet veel om deze mensen een goed bestaan te geven. Dan kunnen we best eens iets terugdoen.’



DE WARMOES IN DE WAALESPRONG

In Nijmegen ontwikkelen AM en VanWonen Hart van de Waalsprong, een unieke duurzame stadswijk met onder meer het eerste energieneutrale winkelcentrum van Nederland. Het ligt vlak bij het dorpje Lent, waar warmoezeniers vroeger groente en fruit verbouwden voor de stad. Historische tuinderij De Warmoes wordt tegenwoordig omringd door nieuwbouw, wat voordelen met zich meebrengt, maar ook beperkingen.

‘We zitten midden in het oogstseizoen,’ zegt Marlies van Loon, coördinator van De Warmoes, terwijl we gaan zitten in de serre van het vorig jaar verbouwde Tuincafé. Dit betekent dagen met veel bezoekers die seizoensgroenten komen plukken. ‘In de jaren twintig kwamen de stedelingen al voor vijf cent zo veel kersen eten als ze op konden.’ Ze wijst naar buiten, waar de oude fruitbomen nu in bloei staan.

ONTWIKKELING

De Warmoes is in de jaren tachtig ontstaan doordat een aantal tuinders het stuk grond wilden behouden als traditioneel warmoezeniersbedrijf, inclusief de wijze van telen. Het wordt niet aangemerkt als historisch erfgoed, waardoor Marlies en haar collega Barbara Hine al twee keer de strijd met de gemeente zijn aangegaan voor het behoud van de locatie. Ze hebben een plan geschreven voor De Warmoes met activiteiten, horeca, en ruimte voor evenementen. Hiervoor hebben ze ook fondsen en subsidies aangeschreven. ‘Barbara en ik waren al die tijd als vrijwilliger werkzaam, maar het werd te groot, ook de beheerder hier was vrijwilliger die het naast zijn eigen baan deed. Dit hebben we aangegeven bij het toenmalige bestuur van De Warmoes.’

ONTSLAG

De conclusie was dat er betaalde coördinatie moest komen. Van Loon en Hine werkten beiden in de groensector, bij Stichting Landschapsbeheer Gelderland. ‘Toen hebben we daar tegelijk ontslag genomen, en zijn per 1 januari 2018 hier

in dienst getreden.’ De verbouwing was twee maanden daarvoor gestart: De Warmoes is uitgebreid met een aanbouw, nieuwe keuken, gastenverblijf, een winkeltje en een vergaderruimte. De Warmoes draait verder nog altijd op vrijwilligers. ‘Maar mensen zetten zich gelukkig graag in voor iets bijzonders als De Warmoes, dat is heel mooi’.

MEERWAARDE VOOR DE OMGEVING

Gelukkig ziet de gemeente inmiddels de meerwaarde voor de omgeving: naast een historische tuinderij is De Warmoes ook een plek voor vergaderingen, heerlijk eten met ingrediënten uit de tuin en inmiddels is ook de eerste bruiloft achter de rug. Er is een museum; daarnaast komen basisschoolklasjes kijken hoe alles groeit, waarbij leerlingen zelf plantjes potten en in de composthoop naar diertjes kijken. In de oude verbouwde koestal huurt een zorginstelling ruimte voor dagopvang voor licht dementerenden. ‘Vijf dagen per week komen hier deelnemers; hierachter is een stukje grond waarop ze zelf groente verbouwen.’ Marlies wijst naar buiten: ‘Ze zitten hier vaak onder de kersenboom.’

ZICHTBAAR?

Eerlijk is eerlijk: de ontwikkeling van De Waalsprong heeft De Warmoes grondoppervlakte gekost. Het is de vraag of ze straks nog zichtbaar zijn, zegt Marlies, maar: ‘We willen het positief bekijken. We hebben nu een afspraak dat we hier vijftien jaar kunnen blijven, en met de komst van meer mensen en bedrijven is er extra aanloop. Wij willen graag het verhaal vertellen van de omgeving en de grond, de geschiedenis van deze plek, ons doel is De Warmoes openstellen voor publiek. We leveren ook

groente en fruit aan restaurants in Nijmegen. Het is eigenlijk stadslandbouw wat we hier doen, dat komt tegenwoordig steeds meer terug.’ Marlies lacht: ‘Stiekem zijn we heel hip.’

BETREK DE PLEK

Op de vraag wat ontwikkelaars kunnen doen om meer binding te krijgen met een locatie, antwoordt Marlies: ‘Weet waar je bouwt. Wijs nieuwe bewoners op bijzondere plekken in de omgeving. Organiseer een kennismakingsdag voor de buurt hier, doe eens gek, of eigenlijk, doe eens niet gek. Want het is toch heel logisch een historische locatie bij je project te betrekken?’



Barbara Hine (l) en Marlies van Loon (r)

‘Smaakmakers van de buurt’

Nog maar het tweede nummer en nu al een traditie: het interview door gebiedsmarketeer Anneke Jongerius met Ronald Huikeshoven, directievoorzitter van AM. Vanwege het food-thema was het vorige keer een ontbijtsessie, maar Ronald stond erop dat nog eens te doen. En hij wist ook al waar: bij MOMA/Het Wilde Westen onder in het voormalige GAK-gebouw in Amsterdam.

Food was vorig jaar het thema hoor. Dit jaar is het Local heroes.

‘Daarom juist! Dit is niet alleen een restaurant, maar ook onderdeel van MOMA & CO, het initiatief van twee echte local heroes: Monique en Marjolein. Zij hebben het voor elkaar gekregen om hier het bruisende hart van het Bos en Lommer-plantsoen te vestigen. Ze werkten bij Heren 5 Architecten en wilden iets anders. Ze kwamen met dit concept naar ons toe en wij waren meteen enthousiast want het zijn twee bevlogen vrouwen. Met Stadgenoot hebben we deze ruimte aangepast en daar kwamen best wat technische struggles uit, die anderhalf jaar vertraging betekenden. Toch zijn ze doorgegaan, wat het concept misschien zelfs wel versterkt heeft. Het is echt de huiskamer geworden voor deze plek, met verga-derruimtes, flex- en vaste werkplekken en een bar-restaurant. Nu hebben ze ook een terras voor elkaar gekregen; zeker met mooi weer is het één levendig geheel hier. Het is wat mij betreft een van de geheimen achter dit geslaagde woon-concept. Dank zij hen is dit gebouw écht compleet. En naar aanleiding van het succes hier hebben we nog veel meer soortgelijke woonconcepten neergezet.’

Hoe is het idee achter dit woonconcept ontstaan?

‘Het begon met een onderzoek naar de bevolkingsopbouw van Amsterdam. We zagen dat circa 53% van de inwoners een

inkomen van modaal of lager had. Dit betekende dat een groot gedeelte van de inwoners een woning van maximaal een ton kon financieren. Eigenlijk raar, dachten we, dat er geen producten voor die grote doelgroep zijn. Daarom zijn we hier woningen gaan maken van onder de ton. Daar werd in de markt nog niet op ingespeeld. Het waren twee blokken met ieder 360 woningen, waarvan 180 in de koop. Vanuit dit concept is Villa Mokum ontstaan, dat waren er ook weer 720 waarvan ruim 300 in de sociale huur en de helft in de koop.’

En is daaruit ook het Friends-concept ontstaan?

‘Ja dat klopt, dat is er een afgeleide van. Toen we hier begonnen kwamen er starters langs die vroegen of ze ook twee woningen konden kopen, om bij elkaar te kunnen wonen. In het bestaande concept werd de woning te duur en te weinig concurrerend met de bestaande voorraad. Laten we het dan in de huur gaan brengen, was de gedachte. En zo is het



Friends-concept ontstaan. Eerst mocht dat niet van de gemeente en het mooie is nu dat in het collegebesluit is opgenomen dat er meer Friends-woningen moeten komen! Daarnaast hebben we een stap gemaakt naar woningen die weer een stap ruimer zijn, in B’Mine en De Lofts. Ook daar vind je in de plint weer allerlei voorzieningen zoals horeca, een huiskamer, en je kunt er een vast kantoor huren. We vinden het altijd heel belangrijk dat de plint levendig is en daarbij zijn we ook afhankelijk van lokale initiatieven van local heroes.’

In dit blad komen ook andere local heroes aan het woord, want die zijn heel divers: mensen die sociale projecten opzetten of die van zich doen spreken in klankbord-groepen en dergelijke.

‘Die zijn minstens even belangrijk voor ons ontwikkelaars. Je ziet aan al onze kern-thema’s zoals Gelukkig Leven en de Inclusieve Stad dat die vanuit mensen ontstaan zijn. Dat doen we zoals gezegd met onderzoek, maar ook door die interactie actief opzoeken. Zo vroeg mogelijk. Bij inspraak ben je te laat, dan mogen ze alleen wat vinden van wat jij hebt bedacht. Het klinkt misschien wat obligaant maar we doen echt niet aan huizen,

maar aan wonen, aan gelukkiger leven. Daar wil je aan bijdragen.’

Uiteraard, maar een cynicus zou zeggen: je verkoopt die huizen zo ook wel, zeker nu.

‘Helemaal waar, maar hoe is dat over tien jaar? Of over twintig? En dan, je wilt toch iets neerzetten dat langer meegaat? Als je ergens later langs rijdt wil je toch nog steeds eer hebben van je werk? Daarvoor moet je met mensen in gesprek. Ook al is dat wel eens lastig en kost dat tijd. Omwonenden kennen de geschiedenis van de plek. Dat is heel waardevol. En natuurlijk komen wij om iets toe te voegen, en daarbij heb je natuurlijk wel een visie. Op basis daarvan ga je het gesprek aan. En als iemand een suggestie heeft en daardoor wordt je plan beter, of je voorkomt er een hoop problemen mee, waarom zou je het dan niet doen?’

Het klinkt zo logisch eigenlijk, hè?

‘Dat is het ook. En belangen kunnen heus wel eens tegenstrijdig zijn, daarom moet je altijd van tevoren duidelijk zijn over wat je opdracht is. Vaak hebben we vanuit een gemeente of een corporatie een taak gekregen. Dan is de vraag hoe je het binnen die randvoorwaarden voor iedereen zo aantrekkelijk mogelijk kunt maken. Dat is winst voor iedereen. Ook voor de mensen die er komen wonen, want die moeten straks weer met hun burens verder kunnen. Want we kunnen bedenken wat we willen, maar mensen maken de buurt. Dát zijn de smaakmakers.’

Plaats voor cultuur en échte aandacht in DeBuurt

In 2017 won AM de tender voor de herontwikkeling van de NPD-locatie ofwel het terrein waar de Nederlandse Pakketdienst (NPD) was gehuisvest. Substantieel onderdeel van het plan DeBuurt vormt de vermenging van wonen met functies als kunst en cultuur en zorgwoningen. Partners en smaakmakers in DeBuurt zijn Uw Thuis en DePlaatsmaker.

Aan de rand van de Utrechtse wijk Overvecht komt DeBuurt: 350 huurwoningen, verspreid over drie woongebouwen. DeBuurt moet een plaats van ontmoeting en inspiratie worden, als schakel tussen de binnenstad en de wijk. Beeldbepalend voor DeBuurt wordt het middelste gebouw, waar De Superplint komt: een hoge, algemene ruimte van in totaal 2400 m² waar Overvechters en andere Utrechtse elkaar ontmoeten door kennis te maken met kunst en cultuur, horeca of een evenement. Boven in hetzelfde gebouw vinden we straks de woningen van Uw Thuis, waar mensen met dementie kunnen wonen met 24-uurszorg.

Uw Thuis

De huurwoningen van DeBuurt zijn bestemd voor middeldure huur, maar er moest ook een zorgfunctie in. En de meeste mensen

die intensieve zorg nodig hebben kunnen een middeldure huur niet opbrengen, constateerden Malika Ennahachi en Salima Bouziki, de directie van Uw Thuis. ‘Die kunnen wel naar een reguliere instelling maar niet naar een moderne voorziening waar wonen en zorg gescheiden zijn.’ En dat is de kern van Uw Thuis, waar – zoals de naam al zegt – mensen met dementie een echt nieuw thuis vinden, in een volwaardige woning. ‘Maar het is een hele uitdaging om een kleinschalige woonvorm te combineren met kwalitatieve 24-uurs zorg voor mensen met een bescheiden beurs, dus onder de huurtoeslaggrens. Dat is uniek in de stad,’ zegt Malika.

24 woningen, 24 uur zorg

De samenwerking van AM met beide organisaties dateert al van voor de tender, waarin we ons wilden onderscheiden in maximale duurzaamheid, laagdrempeligheid en betekenis voor de wijk. In de indiening namen we hun programmering mee. Voor Uw Thuis bestaat deze uit 10 studio’s en 14 twee-kamerappartementen, verspreid over drie zorggroepen van acht woningen. De ondernemers zijn druk in gesprek om



Malika Ennahachi (l) en Salima Bouziki (r)

Arna Notte

personeel te werven. Er zijn mensen genoeg, verwacht Malika: ‘Ik kom zelf uit de zorg, heb een breed netwerk en weet wat de mensen willen. Ze moeten nu vaak dingen doen waar ze niet voor zijn opgeleid. Ze vinden het niet erg om iets extra’s te doen, als het maar niet ten koste gaat van hun hoofdtak: mensen de aandacht geven die ze verdienen. Daar gaat het ons om.’

Goed haalbaar

‘Als je smart om gaat met je budget, voegt Salima toe, ‘dan denken we dat het goed haalbaar is om kwaliteit te leveren. Op deze locatie hebben we bijvoorbeeld geen managers nodig, dat doen we zelf.’ ‘Als dit model werkt, en dat doet het, gaan we zelfs meer vestigingen opzetten,’ zegt Malika. ‘Want als het in Utrecht

lukt, lukt het overal. Er is hier maar weinig vastgoed beschikbaar. In de regio zie je het wel in bestaande bouw maar niet in nieuwbouw.’ Wat maakt een ontwikkelaar geschikt om mee samen te werken? ‘Dat ze open staan voor innovatie, en gevoelig zijn voor betrokkenheid van bewoners bij hun vastgoed. Als ze de buurtsfeer belangrijk vinden, kun je ermee samenwerken. En dat vindt AM, want daarom hebben ze die Superplint bedacht.’

DePlaatsmaker

In diezelfde Superplint moeten ook creatieve en culturele ondernemers een plek krijgen om



hun talent of onderneming te ontwikkelen of om een horeca-gelegenheid te starten. ‘Het wordt echt een enorme hal, die het karakter van de buurt gaat bepalen,’ verwacht Arna Notten, directeur van DePlaatsmaker, een organisatie voor betaalbare ruimte voor kunstenaars en creatieve ondernemers. ‘We gaan het programma niet zelf invullen, we zijn alleen faciliterend. We gaan er natuurlijk wel wat reuring aan geven, maar de invulling laten we echt over aan de kunstenaars en culturele instellingen die hier willen landen. Dit kan ook een samenwerkingsverband zijn. Daarnaast moet er een horecapartij komen, die de verbinding met de buurt wil maken. We zijn intensief in gesprek met AM daarover en we schakelen ook ons eigen netwerk in om te bekijken welke partij hier het beste in zou kunnen passen.’

Te gek

Wat Arna betreft is de plek te gek en biedt het veel. ‘Je kunt ook denken aan expositieruimte, een plek voor voorstellingen, debatten, kleine congressen, noem maar op.’ Er zijn ook gesprekken met het jongerencultuurhuis dat naar Overvecht wil komen, maar zeker is dat nog niet. ‘We hebben nog wat meer tijd nodig,’ legt Arna uit. ‘Het culturele veld komt nog niet echt in beweging, omdat alle instellingen tegen een nieuwe kunstenplanperiode aan zitten. Eens in de vier jaar moeten ze hun basissubsidie veilig stellen door hun plannen in te leveren bij de gemeente. Zolang ze niet zeker zijn van

hun voortbestaan, kunnen ze natuurlijk geen verplichtingen aangaan. En voordat wij onze handtekening kunnen zetten, moeten we zicht hebben op potentiële huurders.’

Unieke kans

Makkelijk is de invulling van deze functie dus niet. ‘Nee, maar het mooie van AM is dat ze snappen wat kunst en cultuur kan toevoegen op zo’n plek en dat je niet alleen ruimte biedt aan een broedplaats bij wijze van placemaking maar langdurig een plek kunt behouden voor kunst. Hier is grote behoefte aan in deze stad. Eigenlijk zou je in de businesscase ruimte moeten laten voor een onrendabele top, vergelijkbaar met hoe dat voor sociale huur gebeurt, zodat je niet alleen de duurdere creatieve industrie een plek kan geven. Maar,’ haast Arna Notten zich om erbij te melden, ‘in dit geval hebben we kunnen bedingen dat we voor een deel van de ruimte een maatschappelijke prijs krijgen. Die kans krijg je niet zo vaak. In die zin is het wel uniek dat we die ruimte hebben. Ik heb er dan ook alle vertrouwen in dat de invulling rond komt.’

OLIEMANNETJES EN -VROUWTJES MAKEN DE STAD

Eigenlijk kan iedereen zich melden op Stadmakers online. Bewoners, initiatiefnemers, iedereen uit de zogeheten leefwereld die zich wil inzetten voor een leefbare buurt. Daarnaast de mensen die zich beroepshalve met stadmaken bezighouden, zoals ontwikkelaars, corporaties, architecten, ambtenaren en anderen uit de ‘systeemwereld’ plus zij die van het verbinden van die werelden hun werk hebben gemaakt, zoals Floor Ziegler en Teun Gautier, die het platform hebben opgericht.

Floor Ziegler ondersteunt deelnemers aan tenders door verbindingen te leggen, legt ze uit aan het begin van het gesprek: ‘Ik begin altijd met lopen door zo’n gebied en spreek bewoners aan; wat speelt er, wat mis je? Ontmoet ik de eerste stadmakers – mensen die bereid zijn mee te doen, mee te denken – dan stop ik die in een Whatsapp-groep. Dat is in een tenderfase eigenlijk al het zaadje voor de toekomstige gemeenschap. Dan gaat die groep groeien, we halen er culturele organisaties bij, de architect komt langs en tekent letterlijk mee wat er aan ideeën boven komen. Zo ging het althans bij de eerste tender waar ik aan meedeed – en we wonnen nog ook.’

NETWERK

Bij de tweede tender ging Floor op dezelfde wijze te werk. Binnen korte tijd ontstond er een heel netwerk van allerlei enthousiaste mensen, culturele organisaties, lokale clubs en bewonersinitiatieven. Maar dit keer wonnen ze niet. ‘En toen dacht ik: dat is toch bizar,

dat je in die tenderfase zo’n hele gemeenschap vormt om die daarna weer weg te gooien.’ Deze gedachte is de kern van Stadmakers online. ‘Wanneer je ergens een tender hebt, kijk je gewoon welke stadmakers daar al bekend zijn, en op welk onderwerp – of dat nu duurzaamheid is, eenzaamheid of iets anders – en dan kun je van ieders kennis en ervaring de vruchten plukken, en andersom.’ Het is om die reden dat gebiedsmarketeer Anneke Jongerius inmiddels ook op Stadmakers online te vinden is, vertelt Floor. ‘We denken hetzelfde, namelijk dat stadmaken betekent dat je met mensen bezig bent, met het opbouwen van een gemeenschap.’ ‘En er is pas sprake van een gemeenschap,’ vult Teun Gautier aan, ‘als de deelnemers voelen dat ze er een onderdeel van zijn, dat ze relevant zijn, ertoe doen. En dus moet je ze bij het proces betrekken.’

BROEDPLAATSEN

‘Heel veel weten we allang,’ vervolgt Floor. ‘We weten dat een wijk pas gaat leven als er ontmoeting plaatsvindt. Anders zit iedereen in zijn huisje en heb je geen verbinding. Zo weten we dat een broedplaats in een wijk een enorm positief effect heeft, zelfs op de waarde van de huizen. In een wijk waar creatieven wonen gebeurt wat. Waarom zou je zo’n broed-

plaats dan achteraf pas inbouwen? Ik zeg altijd tegen projectontwikkelaars, neem die tussenruimtes op in je ontwerp, zodat er straks plek is voor ontmoeting en creativiteit. Dat maakt een plek bijzonder. Tot nu ontstaan broedplaatsen pas als een wijk in verval is. Draai dat om!’

VERBINDINGEN LEGGEN

‘Projectontwikkeling,’ signaleert Teun, ‘gaat in afnemende mate om het fysieke ontwerp van muurtjes en dakverbindingen, maar steeds meer om menselijke interactie. Sommige ontwikkelaars beginnen in te zien dat het slim is om in de tenderfase creatieven en lokale stadmakers mee te nemen. En wij helpen daarbij.’

Floor knikt. ‘We hebben al een aantal keer ervaren dat die contacten sneller gelegd worden als wij als stadmakers meegaan in zo’n tenderfase, omdat we de mensen al kennen. Dan neem ik het tenderteam mee en laat hen een omgevingswandeling doen, en luisteren naar bewoners. Wij kunnen heel snel allerlei verbindingen leggen naar initiatiefnemers en culturele partijen. We zijn dus eigenlijk een soort oliemannetjes en -vrouwtjes.’

UIT JE HOKJE

Het platform – dat nog in opbouw is, benadrukken de oprichters – is ook een smeermiddel om elkaar te vinden. Bovendien biedt het gelegenheid om buiten gebaande paden te treden. Floor licht toe: ‘Als wij een ambtenaar rechtstreeks vragen of hij stadmakers in Sloterdijk kent, en het is voor een tender, dan mag hij zijn mond niet opendoen. Maar als ik op ons platform dezelfde vraag stel, mag iedereen daar antwoord op geven, en krijgen we ook van ambtenaren tips. Want die weten altijd heel veel, maar je mag ze officieel niet bij een tender betrekken. Grappig hè? Zo zie je: als je een plek hebt waar iedereen zijn kennis kan delen, kun je sneller schakelen dan wanneer iedereen in zijn hokje blijft.’



Meedoen? Geef je op bij stadmakersonline.nl

Wonen op Wolvenburg?

Ten slotte een blik op de toekomst. En dan een die niet vrij is van risico, want officieel is dit nog helemaal geen AM-project. ‘Sterker nog,’ weet ontwikkelingsmanager Hugo Nijhoff, ‘de tender is nog niet eens uitgeschreven.’ En toch past dit project helemaal in deze editie over lokale initiatieven, vindt hij. ‘Ga maar eens praten met Wilma Duitscher.’ Dat deden we.

Op bolwerk Wolvenburg, een van de mooiste locaties van Utrecht, staat de gevangenis Wolvenplein. Meer dan honderdvijftig jaar heeft het pand dienst gedaan als gevangenis en huis van bewaring. In juni 2014 vertrokken de laatste gevangenen. Sindsdien is de stad in afwachting van een nieuwe bestemming. Om tot een visie te komen hebben de gemeente en het Rijksvastgoedbedrijf kennisgenomen van de ideeën van een klankbordgroep met daarin een aantal omwonenden. Andere bewoners willen echter meer dan alleen meedenken: ze willen er wonen. Maar hoe pak je dat aan?

De Witte Wolf

‘In het begin wisten we niet waar we aan begonnen,’ vertelt Wilma Duitscher, voorzitter van bewonersvereniging De Witte Wolf. ‘Al heel snel kom je erachter dat als je zoiets wilt, je het gehele pand met alle opstallen moet kopen. En we kunnen nooit van alles woningen maken, al is het maar omdat het een heel complex is en zowel een monument als een gevangenis is. Bovendien hebben we daarvoor als burgers de middelen niet en worden er in de tender strenge ervaringseisen gesteld aan de koper. Daarom zijn we in onze eigen omgeving mensen gaan zoeken die ons konden helpen. Zo vonden we al snel een architect met wie we de potentiële functies van dit gebouw probeerden te lezen en te vertalen naar geschikte partners. Daarvoor hadden we al onze ambities op een rijtje

gezet – zo willen we ook sociale huurwoningen bouwen en verduurzamen – en deze vastgelegd in een manifest. Dat was de basis voor alles.’

Partners zoeken

Het collectief zocht partners die hetzelfde gevoel hadden over de potentie van dit mooie stukje Utrecht, vertelt Wilma Duitscher: ‘Je merkt al snel of een partij dienend is aan het gebouw of direct bezig met hun eigen belang.’ Want zo veel vierkante meters komen er in de binnenstad niet vaak vrij, dus is dit een uitgelezen kans voor investeerders en ontwikkelaars om hier woningen voor een select publiek te bouwen, zegt Duitscher, ‘maar dat wilden we niet. We willen het terrein juist openstellen door er een combinatie van wonen, werken, groen en cultuur van te maken. Dit is een prachtkans om echt iets moois neer te zetten voor de stad. Het mag dan een gevangenis geweest zijn, we willen niet zoiets als een gated community.’

Kansen zien

Zo denkt Hugo Nijhoff er ook over. ‘De gevangenis stond uiteraard ook al heel lang op ons vizier. Je hebt het over een gebouw dat zich aan drie kanten van de stad afkeert, met hoge muren eromheen. Hamvraag is wat je kunt doen om het te openen naar de omgeving, maar dan met behoud van het karakteristieke element, zodat de herinnering levend blijft.’

Op zoek naar een partij om de initiatiefnemers professioneel te ondersteunen, kwamen de initiatiefnemers uit bij AM. Er was meteen een klik, zegt Hugo: ‘Van de professionaliteit waarmee De Witte Wolf zelf te werk gaat ben ik overigens zwaar onder de indruk. Hun drive vind ik aansprekend en stimulerend.’

Consortium

Inmiddels heeft zich de volgende coalitie gevormd, bestaande uit AM, DePlaatsmaker (zie ook pag. 22), woningcorporatie Mitros, Star Lodge hotels en uiteraard De Witte Wolf zelf, die als particulier opdrachtgever woningen voor alle inkomens wil realiseren. ‘Dit is een nieuw soort samenwerking: een projectontwikkeling vanuit een bewoners-initiatief,’ beseft Wilma Duitscher, ‘het zijn verschillende groepen die hun eigen taak uitvoeren en hun eigen verantwoordelijkheid nemen, maar met dezelfde drive: een grote liefde voor de locatie. We hebben er alle vertrouwen in.’

En daarom is dit ‘project’ het passende sluitstuk van deze *AMuse*. Wordt vervolgd.



CONTACTPERSONEN VAN DE PROJECTEN

Meer weten over een van onze projecten? Kom dan gerust eens op de koffie bij:

VIJVERPARK, OVERVEEN

Peter Heuvelink peter.heuvelink@am.nl

OP ENKA, EDE

Marien Kleinjan marien.kleinjan@am.nl

AMSTELKWARTIER, AMSTERDAM

Janine Vieveen janine.vieveen@am.nl

KWADIJKERPARK, PURMEREND

Rien van der Poel rien.vander.poel@am.nl

HART VAN DE WAALSPRONG, NIJMEGEN

Thijs Huis in het Veld thijs.huisinhetveld@am.nl

DEBUURT, UTRECHT

Tijmen Hamerslag tijmen.hamerslag@am.nl

STADSMAKERS ONLINE

Anneke Jongerius anneke.jongerius@am.nl

WOLVENPLEIN, UTRECHT

Hugo Nijhoff hugo.nijhoff@am.nl

COLOFON

Eindredactie	Anneke Jongerius
Beeldredactie	Maartje Brand – Brandbeeld
Fotografie	Brandbeeld, Yves Vroemen (pag. 12-13)
Tekstredactie	Eric de Koning, Mánòn Suringa – Koningswerk Communicatie
Ontwerp en vormgeving	Bea Oostenenk – Atelier Oost
Drukwerk	Libertas Pascal



**We can't all be heroes, because
somebody has to sit on the curb
and applaud as they go by.**

Will Rogers

AMuse is een uitgave van AM

Ptolemaeuslaan 80
Postbus 4052
3502 HB Utrecht
+31 30 6097222 | info@am.nl

The logo consists of the letters 'AM' in a bold, white, sans-serif font, followed by a small white square. This logo is positioned in the bottom right corner of the page, which has a solid red background.