

GEBIEDSONTWIKKELING ALS ANTWOORD OP MAATSCHAPPELIJKE UITDAGINGEN

De enorme en complexe opgave waar Amsterdam voor staat, vereist een brede visie en een aanpak die verder reikt dan alleen woningen ontwikkelen.

‘Zet de woningopgave in als middel om ook andere problemen op te lossen’, bepleit directeur [Peter Heuvelink](#) van gebiedsontwikkelaar [AM](#). ‘Projecten hebben een veel bredere maatschappelijke impact dan alleen wonen.’

Dat corona de zaken in een ander licht plaatst, doet volgens [Heuvelink](#) niets af aan de opgave die er ligt: ‘Die 240.000 extra woningen in Noord-Holland moeten er de komende tien jaar komen’, benadrukt hij. ‘Maar de anderhalve meter economie veroorzaakt wel een ingewikkeld ontwerpvragestuk. Wat betekent *social distancing* voor de betaalbaarheid van kantoorruimte, de inrichting van straten en parken? Veel hangt ook af van de impact die corona heeft op de angst van mensen. Ik vind dat lastig inschatten, maar ben geneigd te denken dat die uiteindelijk meevalt.’

‘VERBINDER EN REGISSEUR’

Bij het realiseren van tienduizenden woningen, vooral in bebouwd stedelijk gebied, ben je er niet met het afvinken van een lijst eisen. Voor AM draait het altijd om integrale gebiedsontwikkeling. Woningen, kantoren, duurzaamheid, bedrijvigheid en maatschappelijke functies staan niet los van elkaar. Startpunt van elke ontwikkeling is de vraag: wat voegt iets toe aan dit gebied en voor wie? Daarbij houdt AM haar vijf thema’s scherp voor ogen. Projecten moeten bijdragen aan ‘Gedurfde duurzaamheid’, ‘Inclusieve stad’, ‘Healthy urban living and working’, ‘Stad-en gebiedmaker’ en ‘Gelukkig leven’. De gebiedsontwikkelaar wil als ‘verbinder en regisseur’ actief meewerken aan oplossingen voor actuele thema’s die onder meer betrekking hebben op gezondheid, klimaat, energietransitie en inclusiviteit.



[Heuvelink](#): ‘Het is belangrijk om op verschillende terreinen tegelijkertijd te werken aan een oplossing. Neem het Bajes Kwartier. Daar komen heel veel functies samen binnen dezelfde *look and feel*. Het gedifferentieerde woningaanbod zorgt voor meer menging. Kantoren en andere bedrijvigheid stimuleren de lokale economie, een middelbare school geeft levendigheid en door hergebruik van materialen – Bajes Kwartier is 98% circulair – is het geheel uitzonderlijk duurzaam. Bij gebiedsontwikkeling leggen wij het accent niet zozeer op doelgroepen, maar op

leefstijl. Een gedeelde hobby draagt bij aan inclusiviteit. Het maakt dan niet uit welk geloof of welke portemonnee je hebt. Het gesprek gaat over de passie die je met elkaar deelt en dat verbindt.’

DNA-BOEKJE

De woningen die vóór 2030 binnen de grenzen van Noord-Holland gerealiseerd moeten worden, komen grotendeels in de Metropool Regio Amsterdam. Daarbij ligt wat AM betreft de focus op ontwikkelen in bestaand

stedelijk gebied. Behoorlijk ingewikkeld, zeker als je streeft naar integrale gebiedsontwikkeling. De ‘sterke maatschappelijke betrokkenheid’ van AM dwingt tot nauwe samenwerking. Niet alleen met gemeenten, corporaties, institutionele beleggers, ontwikkelaars en bouwbedrijven, maar ook met omwonenden, ondernemers en maatschappelijke instanties. ‘De complexiteit van de opgave vraagt om het bundelen van de krachten’, zegt [Heuvelink](#). Het gaat om risicospreiding en kennisdeling, maar ook om draagvlak



Deze door AM en MN ontwikkelde woontoren van bijna 75 meter hoog is de eerste woningontwikkeling in deelgebied De Strip in Overhoeks. Met de B'Mine Toren is betaalbaar huren in Amsterdam mogelijk gemaakt. AM en MN hebben voor dit project het zogenoemde 'Friends Wonen-concept' ontwikkeld. Dit betekent dat één woning geschikt is voor twee éénpersoonshuishoudens.

creëren bij omwonenden en plaatselijke ondernemers. Om helder te hebben waar het met een bepaald gebied heen moet, stelt AM bij grotere projecten eerst een 'DNA-boekje' samen. 'Daarin staan de vier kernwaarden voor een gebied, ontstaan uit de visies van verschillende betrokken partijen', vertelt Heuvelink. 'Het beschrijft de essentie en prioriteiten voor een project en biedt duidelijkheid aan participanten en omwonenden.'

MEER SPEELRUIMTE

De complexiteit van de opgave vereist niet alleen samenwerking tussen verschillende partijen, maar ook meer vrijheid voor corporaties, architecten en ontwikkelaars, vindt Heuvelink. 'De gemeente is verantwoordelijk voor de bouwvelop, maar voor de programmering van projecten zou ik meer speelruimte bij de marktpartijen leggen. Nu ligt er vooraf al veel vast, vaak eisen aan de EPC en architectuur. Voor het belang van bijvoorbeeld de sociaal duurzame stad is minder aandacht; hoe je ontmoetingsplekken creëert, menging stimuleert en vereenzaming tegengaat.'

De gemeentelijke bemoeienis heeft voor-en nadelen. 'Het scheidt duidelijkheid', zegt Heuvelink, 'omdat allerlei uitgangspunten al vast staan. Daar hoeven wij niet meer over na te denken. Aan de andere kant is het ingewikkelder, omdat de vastgestelde uitgangspunten niet altijd matchen met de gestelde ambities voor het project in relatie tot de haalbaarheid en realiseerbaarheid. Als die beter op elkaar aansluiten bevordert dat de vernieuwing en de voortgang van het proces. Daarom heeft het meerwaarde als publieke en private partijen elkaar al in de 'reken- en tekensessies' weten te vinden, dus nog voor het vaststellen van de uitgangspunten.'

'FRIENDS-WONINGEN'

'Vereenzaming is een van de grote vraagstukken van deze tijd', stelt Heuvelink. 'Het beperkt zich niet tot

ouderen; ook jongeren die voor hun eerste baan in Amsterdam komen wonen, staan voor de vraag hoe zij hier een sociaal netwerk kunnen opbouwen. Wij zien de noodzaak er iets aan te doen. Het leidde al tot verrassende nieuwe woonvormen, zoals de 'Friends-woningen' van de B'Mine Toren in Overhoeks. Daar kunnen twee mensen - zonder dat zij een stel zijn - één appartement huren met allebei een eigen slaapkamer, maar gedeelde keuken en woonkamer. Oorspronkelijk waren ze bedoeld voor jongeren, maar ook ouderen blijken er belangstelling voor te hebben. Een broer en zus die alleen zijn komen te staan, bijvoorbeeld. Of een zorgbehoevende met een verzorgende. Het concept is zo'n succes dat we het in nog drie plannen toepassen, waaronder Highnote in Almere, Hollandse meesters in Amstelveen en Cruquiuswerf in Amsterdam. Het maakt betaalbaar wonen mogelijk én biedt een praktische oplossing om vereenzaming tegen te gaan.'

BEDRIJVIGHEID

Het concept illustreert hoe de invulling van een bouwopgave maatschappelijke vraagstukken kan helpen oplossen. Dat geldt bijvoorbeeld ook bij mobiliteitshubs voor deelauto's en -fietsen; die verminderen de druk op de mobiliteit in steden. Ook de lokale economie is te stimuleren met bepaalde keuzes in de gebiedsontwikkeling. Heuvelink: 'In Amsterdam-West realiseerden wij, samen met Stadgenoot, zevenhonderd studio's voor *millennials* die met hun bestedingsgedrag een positieve impuls geven aan de plaatselijke ondernemers. Het is de vraag of we dat effect ook hadden bereikt met reguliere koopappartementen.'

Lokaal ondernemerschap is belangrijk voor Heuvelink. Elk stadsdeel heeft een hart nodig, vindt hij. Een clustering van maatschappelijke voorzieningen en kleinschalig ondernemerschap. 'Plekken met uitsluitend woningen, kantoren of bedrijven werken niet, het gaat



Cruquiuswerf ligt in de elleboog van het schiereiland Cruquiuseiland in het Oostelijk Havengebied in Amsterdam. Hier worden 173 koopwoningen en 122 huurwoningen (in opdracht van a.s.r. real estate) gerealiseerd. Het aanbod omvat urban apartments, townhouses en penthouses en voldoet daarmee aan de woonwensen van een breed publiek. De fraaie ligging van het plan met water rondom, zorgt ervoor dat bijna alle bewoners straks genieten van uitzicht op de kade en het water.



'ONGEZIEN JE APPARTEMENT IN- EN UITLOPEN, DRAAGT NIET BIJ AAN EEN GELUKKIG EN GEZOND LEVEN.'

'COMPLEXITEIT VAN DE OPGAVE VRAAGT OM BUNDELEN VAN DE KRACHTEN'



HIGHnote is een toren van 19 verdiepingen met 157 startersappartementen, een plint met formele en informele werk- en studeerplekken, een horecagelegenheid en verschillende semipublieke buitenruimten. 67 Appartementen worden uitgevoerd als Friends-woningen met woonoppervlaktes van 65 m2 tot 100 m2. Dit woonconcept, ontwikkeld door AM, is gericht op een jonge doelgroep voor wie wonen op toplocaties betaalbaar en comfortabel wordt gemaakt.



‘KOESTER AMBACHT EN LOKALITEIT DOOR TE INVESTEREN IN PLAATSELIJK ONDERNEMERSCHAP’

om mixed use. Ook in woongebieden moet iets van bedrijvigheid terugkomen zonder dat dit leidt tot veel overlast. Bedrijven zijn daar de laatste jaren massaal weggestemd, maar ik zie goede kansen voor de éénpitter. De fietsenmaker, loodgieter of klusjesman die voor de buurt juist van toegevoegde waarde is.’

ROOFBOUW

De inclusieve stad is een thema dat **Peter Heuvelink** na aan het hart ligt. ‘De stad moet een plek zijn waar iedereen kan wonen, ongeacht geloof, inkomen en beroep. Waar elk kind dezelfde kansen heeft. Alleen dan kan een stad echt stad zijn.’ Veel voormalige bedrijventerreinen worden omgebouwd tot woongebieden. Daarbij loert het gevaar van gentrificatie, dat er vanwege de hoge vastgoedprijzen alleen welgestelden kunnen wonen. ‘Roofbouw op de stad’, noemt Heuvelink dat. ‘Het ondermijnt een sociaal duurzame samenleving en juist daar is behoefte aan.’ Dat sociale woningbouw overal mogelijk is, blijkt uit het project Crossover, dat AM realiseert op de Zuidas,

Met het mixed use concept Crossover zet AM de toon voor de verdere ontwikkeling van Kop Zuidas. Dit deelgebied ligt aan de oostkant van de Zuidas, ter hoogte van de RAI. De gemeente Amsterdam heeft hier hoge ambities neergelegd op het gebied van duurzaamheid, architectuur en de programmamix. Met de gewonnen tender Crossover geeft AM daar concreet en overtuigend invulling aan.

ter hoogte van de RAI. ‘Dankzij een combinatie met commerciële bedrijfsruimte kunnen we in deze woontoren ook honderd sociale huurwoningen realiseren.’

Naast voldoende differentiatie in het woningaanbod – ‘ook binnen hoogbouw’ – werken ‘slimme ontwerp oplossingen’ mee aan de sociale duurzaamheid van een gebied. Heuvelink: ‘Creëer buurtjes, juist ook in hoogbouw, door gedeelde dakterrassen, binnentuinen en plekken voor *coworking*. Plaats de uitgang van de parkeergarage aan de straatzijde, zodat bewoners een loopje hebben in openbaar gebied en mensen kunnen tegenkomen op weg naar hun appartement. Ongezien je appartement in- en uitlopen, draagt niet bij aan een gelukkig en gezond leven.’



GROOT AMSTERDAMMER

De uitdaging voor Amsterdam ligt volgens Heuvelink vooral in het behoud van gezinnen. Daarbij gaat het niet alleen om de groep die binnen de stadsgrenzen woont, maar ook om de groeiende groep die naar omliggende gemeenten trekt. ‘Stimuleer dat zij zich ‘groot Amsterdammer’ voelen en voor de maatschappelijke en culturele voorzieningen zoveel mogelijk betrokken blijven op de hoofdstad’, zegt hij.

De huidige crisis vraagt om zakelijk ondernemerschap met oog voor de toekomst. ‘We moeten waken voor korte-termijn handelen’, benadrukt Heuvelink. ‘Stadsontwikkeling gaat over investeren in de lange termijn. Elke vorige crisis heeft laten zien dat de prijs van vastgoed na de economische neergang altijd weer hoger uitkwam dan daarvoor. Daarom moeten we de boel niet ‘op slot’ gooien, maar blijven ontwikkelen aan toekomstbestendige mixed-use projecten. Koester ambacht en lokaliteit door te investeren in plaatselijk ondernemerschap. Want de lokale economie, maakt een robuuste economie. Het ‘donutmodel’ vind ik op dat punt interessant. Op twaalf aspecten beoordeelt dat je sociale fundament en ecologische voetafdruk. Boeiend om te zien hoe dat zich in de toekomst gaat ontwikkelen.’ ■



Peter Heuvelink, directeur AM

‘DE STAD MOET EEN PLEK ZIJN WAAR IEDEREEN KAN WONEN’

- | | | |
|-------------------------------------|--|--------------------------------|
| Beste restaurant in de stad: | binnenstad | Beste sportprestatie... |
| Yam Yam, leuke kleine Italiaan | Eerste herinnering aan Amsterdam... | Kampioen met hockey |
| De lekkerste koffie: | Bezoeken van de musea met mijn ouders | Welke krant lees je... |
| geen speciaal adres | Passie voor... | Het Parool |
| Favoriete public space: | Mijn gezin | Guilty pleasure... |
| Amstelkwartier aan de Amstel | Bijleren.... | Lingo |
| Favoriete winkel: | Circulariteit en lokale economie | |
| 9 straatjes | Dit raakt mij persoonlijk.... | |
| Mooiste gebouw: | Mensen die te vroeg overlijden | |
| Summertime op de Zuidas | Mijn inspiratiebron... | |
| Mooiste straat: | De jeugd | |
| Henri Polaklaan | Ultieme ontspanning.... | |
| Persoonlijke city secret: | Skiën | |
| zondagochtend vroeg naar de | | |