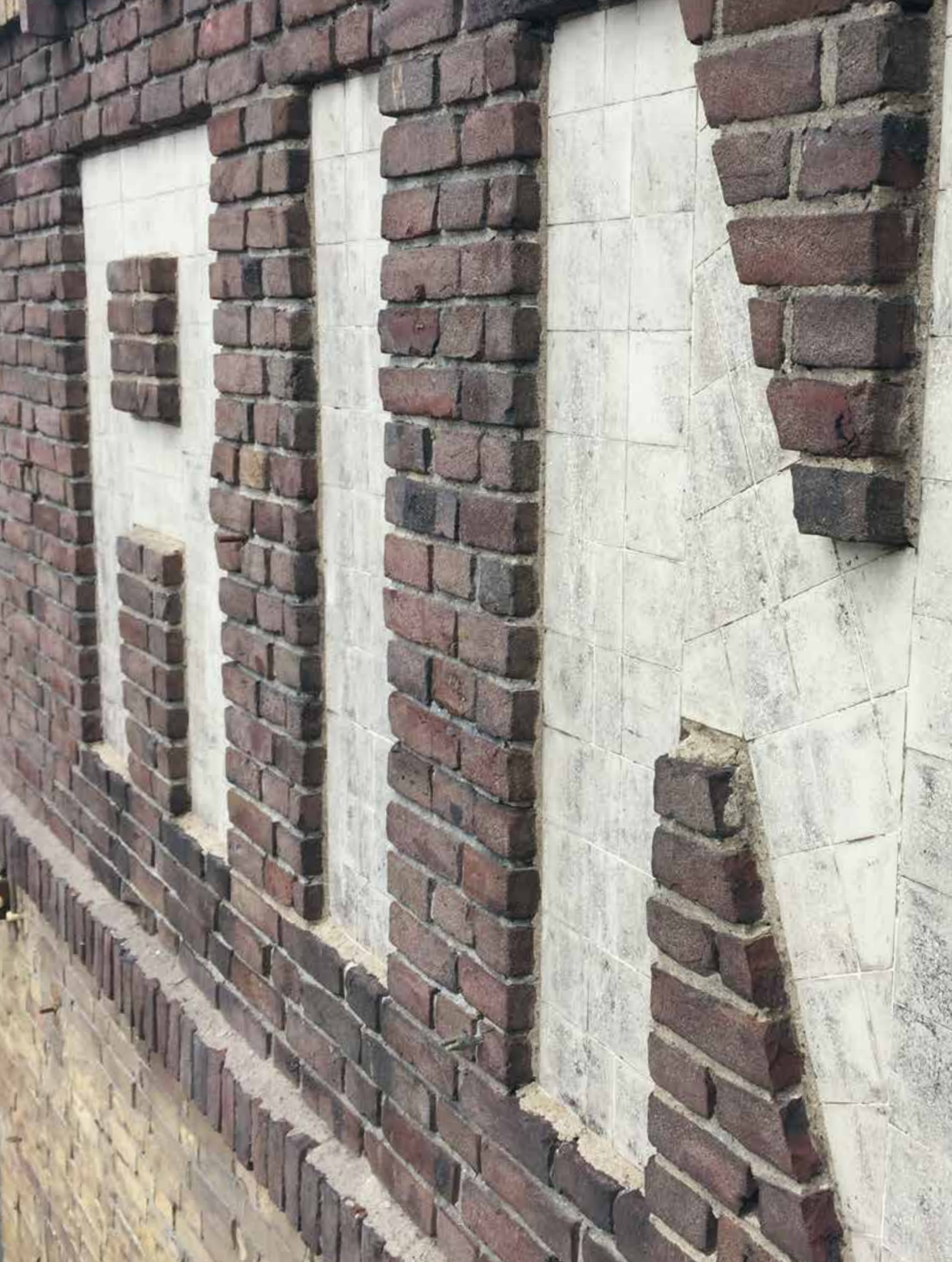


bpd MAGAZINE

EDITIE 9





bpdMAGAZINE

<< EN DETAIL: IN OUDE GLORIE HERSTELD

Ooit was chocoladeproducent Ringers de grootste werkgever van Alkmaar. Dertig jaar lang verdween de Ringersfabriek aan het Noordhollands Kanaal achter een gevel van witte tresaplaten toen het gebouw dienstdeed als woonwinkel. BPD ontwikkelt het gebouw en het omliggende gebied de komende jaren tot levendig woon- en werkgebied, waarbij de monumentale fabriek in volle glorie wordt hersteld. Een eerste stap is afgelopen zomer al gezet. De herkenbare witte letters van de Ringersfabriek zijn ontdaan van een verflaag en prijken weer trots boven de entree van het gebouw. De begane grond wordt publiek toegankelijk en daarmee een beetje van alle Alkmaarders. ■

Inhoud



Cover

Met brandtrappen, balkons, regenpijpen, satellischotels, bomen in de binnentuin ontstaat aan de achterkant van gebouwen een spontane vorm van architectuur. De fotoreportage *Rear Window* laat zien hoe bewoners over de hele wereld hun omgeving vormgeven. Bewust en onbewust.
Pag. 38

En verder

VOOR DE HAPPY FEW
Steden worden in sneltreinvaart duurder en daarmee onbereikbaar. Ook in Frankfurt am Main is dat het geval. Architect Peter Cachola Schmal luidt de noodklok.
Pag. 24

BOUWEN IN DE STAD
Intensieve laagbouw en andere vormen van verdicht wonen bieden boeiende perspectieven.
Pag. 58

TOEKOMST VAN HET PLATTELAND
De landbouwgebieden vormen de groene contramal van de stad. Hier staat de komende jaren veel te gebeuren, betoogt boer en voormalig minister Cees Veerman. Een transitie die vraagt om regie.
Pag. 64

DUURZAAM WOONPLEZIER
Vier projecten van BPD in Nederland en Duitsland laten zien hoe BPD invulling geeft aan de energietransitie, klimaatadaptatie, circulariteit en gezondheid.
Pag. 75

Vier experts over veranderingen, constanten en het stadsbeeld van 2030.



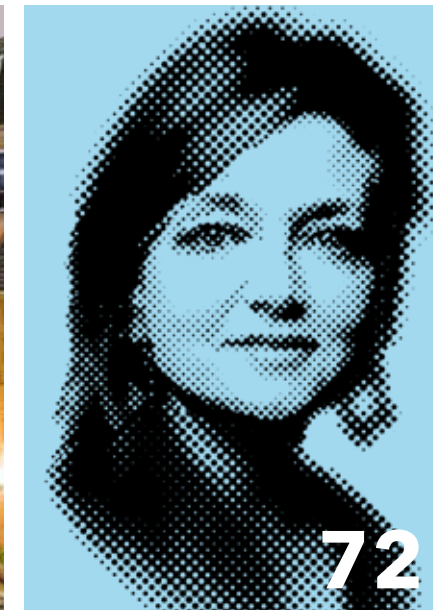
Geef de openbare ruimte terug aan haar inwoners, aldus projectontwikkelaar Thomas Trendelkamp. Hij deelt zijn inspiratie en eigen ervaringen.



Aan de achterkant van gebouwen ontstaat een spontane vorm van architectuur.



In het debat over woningschaarste mist Jessie Wagenaar de woonwensen van de consument.



Dubbelinterview over doordacht verstedelijken met Nathalie de Vries en Patrick van der Klooster.



Gaat slimme technologie bepalen hoe we leven in de stad of houdt de mens de regie?



Wethouder Martin Haag leidt ons rond in een van de groenste steden ter wereld: Freiburg.



'Het aanbod op de woningmarkt zou wel eens echt bedroevend kunnen worden'

BEELD: ALLARD WILLEMSE

Volgens Walter

EEN GROOT ONTWERP

'EN NU IS de middenklasse aan de beurt om naar de periferie te worden verbanen. Dat het stadsbestuur het aandeel van sociale huurwoningen in Parijs gaat uitbreiden van twintig naar dertig procent in 2030, houdt deze ontwikkeling niet tegen. In deze woningen komen voornamelijk immigranten te wonen.' Dat zei sociaal geograaf Christophe Guilluy twee jaar geleden in BPD Magazine #5. De gele hesjes moesten toen nog komen.

De situatie is sindsdien niet wezenlijk veranderd. De situatie op de woningmarkt is ronduit zorgelijk geworden – we zien de schaduwzijde van het grenzeloze optimisme en idealisme op de vastgoedmarkt. Veelzeggend is dat het Nederlandse Centraal Planbureau (CPB) inmiddels de mogelijkheden verkent om de aanwijzing van bouwlocaties weer onder verantwoordelijkheid van het Rijk te laten plaatsvinden. Dat zou een oplossing kunnen zijn, als je kijkt naar de verkiezingsprogramma's van een willekeurige Nederlandse provincie, waar dit voorjaar verkiezingen werden gehouden. Je ziet vijftien of meer partijen met uiteenlopende oplossingen. Probeer met de Nederlandse

poldercultuur maar eens minstens 800.000 woningen te realiseren binnen tien tot vijftien jaar. In Duitsland geldt een kiesdrempel van 5% waardoor het een soortgelijke versplintering van het politieke landschap bespaard blijft. Al zijn de tegenstellingen – en oplossingen – ook bij onze Oosterburen groot.

SAMEN OPTREKKEN

In deze editie van BPD Magazine komen onder meer UNStudio en MVDRV aan het woord. Het is goed om te zien dat deze architectenbureaus hun grote kennis en creativiteit inzetten voor opgaven die verder reiken dan het enkelvoudige ontwerp. Misschien is dit ook het juiste moment om de enorme ruimtelijke opgave voor de woningbehoefte te laten leiden door een zogenoemd Groot Ontwerp, waarbij deskundigen op het gebied van landschap, klimaatadaptie en stedenbouw samen optrekken. Mogelijk is dit bestuurlijk kansrijker te agenderen dan de zoveelste nota of onderzoeksrapportage. Wij houden niet meer van feiten en analyses. En zeker niet meer van de verworvenheden van de befaamde Nederlandse ruimtelijke ordening.

De Vinex-opgave was achteraf gezien de laatste uiting daarvan. Ter herinnering: het ging om hetzelfde aantal woningen – 500.000 in de stadsuitleg, 300.000 binnenstedelijk. Het was een minder complexe opgave, met laaghangend binnenstedelijk fruit, en met een rijksbijdrage van € 6,5 miljard. Nu moeten we het doen met € 38 miljoen en veel creativiteit. Maar toverformules zoal woondeals, bouwoffensieven en marktconsultaties leiden niet tot nieuwe bouwlocaties. En inmiddels zijn we door de locaties heen die al vóór 2008 werden aangewezen. Het aanbod op de woningmarkt zou de komende drie jaren wel eens echt bedroevend kunnen worden. Door de opeenstapeling van eisen en ambities en het ontbreken van echt leiderschap om daarin te selecteren, zullen vele businesscases niet meer haalbaar blijken. Zou het helpen de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) wat betreft de productiedoelstelling tegen het licht te houden van de destijds derde en vierde Nota Ruimtelijke Ordening? ■

WALTER DE BOER
CEO BPD

Kort

BEKNOPT & BONDIG

1

MO*town brengt Sloterdijk-Centrum tot leven

BPD en ERA Contour brengen met MO*town Sloterdijk-Centrum tot leven. Op de blokken 6, 8 en 9a van het O-kavel komen in totaal circa 150 woningen en ruim 1.000 m² aan voorzieningen verdeeld over drie gebouwen. Vanuit het gedachtegoed *People attract People* is door De Zwarte Hond een gebouw gecreëerd dat uitnodigt om te ontmoeten. De vormgeving en invulling van twee van de drie blokken zijn in mede-opdrachtgeverschap – aan de hand van inspiratiesessies, workshops en projectbezoeken – met de toekomstige bewoners, Urban Echoes en cc-studio tot stand gekomen.

nieuwbouwmotown.nl



2



RAUM: ruimte voor verbeelding en experiment

Meedenken over de toekomst van de stad Utrecht? RAUM en de gemeente Utrecht werken samen toe naar een permanente culturele voorziening op het Berlijnplein in Leidsche Rijn en betrekken op inclusieve en experimentele wijze wetenschappers, journalisten, onderwijs, bewoners, bedrijven en bezoekers bij dit vraagstuk. RAUM is een initiatief dat door middel van kunst en design de toekomst van de stad maakt, verbeeldt en bevraagt. Op het Berlijnplein in Leidsche Rijn heeft RAUM een tijdelijk programma ingericht en online is een platform gelanceerd waar ruimte is om te experimenteren. *Makers in Residence* – een van de programma's binnen RAUM – is bedoeld om een visie te ontwikkelen voor het centrum van Leidsche Rijn én de maatschappelijke en stedelijke vraagstukken van de stad van de toekomst. RAUM nodigt alle kunstenaars, ontwerpers en architecten via een *open call* uit hun werk tentoon te stellen en voor het publiek toegankelijk te maken op het Berlijnplein om zo het publiek te betrekken. BPD Cultuurfonds ondersteunt het programma *Makers in Residence*.

raumutrecht.nl

3

Stad maken in tijden van grote transitie

Tien interdisciplinaire teams namen deel aan de ontwerpstudie *De stad van de toekomst* van BNA. Aan de hand van vijf testlocaties van een vierkante kilometer in Amsterdam, Rotterdam, Den Haag, Utrecht en Eindhoven werd gekeken naar nieuwe manieren van stads-maken. Als enige gebiedsontwikkelaar nam BPD deel aan de ontwerpwedstrijd als onderdeel van Team Stadsvrijheid en ontwikkelde – samen met SVP architectuur en stedenbouw, OKRA, The Missing Link, CROSS Architecture, The Future Institute, en Advier – een visie op de oostelijke stadsrand van Utrecht. Om te komen tot een visie op de stad in 2040 ontwikkelde het team een eigen kijk op de stad en haar problematiek met bijbehorend vocabulaire en begrip-penkader. In april verschijnen in *De Stad van de Toekomst, 10 ontwerpvisies voor de 5 grote steden in 2040* de resultaten van de tien teams.

bna.nl/onderzoeks-project/stad-van-de-toekomst



4



Vogelbescherming vanuit reuzenei

In april opent de Vogelbescherming in het Haringvliet een vogelobservatorium in de vorm van een reuzenei. Het ontwerp van RO&AD en RAU Architecten is gebaseerd op het ei van de stern, één van de vogelsoorten die ieder jaar broedt in het gebied. Het vogelobservatorium brengt bezoekers dicht bij de natuur en laat hen het Haringvliet op een andere manier beleven. Begin 2019 zijn de Haringvlietsluizen op een kier gezet. Na bijna vijftig jaar is de verbinding tussen de Noordzee en de rivieren Rijn en Maas hersteld. Een enorme impuls voor de natuur van het Haringvliet. BPD Cultuurfonds ondersteunde de realisatie van het vogelobservatorium.

haringvliet.nu

5

Realistische weergave nieuwbouwwoning

Vergeet de stapels tekeningen. Klanten kunnen tegenwoordig in 3D een nieuwbouwproject bekijken en hun toekomstige woning bezoeken. In een paar muisklikken zien zij hoe het zonlicht naar binnen valt en kunnen ze meer- en minderwerkopties visualiseren en de kosten berekenen. Binnenkort is het zelfs mogelijk om virtueel door de buurt te lopen waarin de woning staat. De visualisatietechnologie is door IRP oorspronkelijk ontwikkeld voor gebouwbeheer en nu geschikt gemaakt voor niet-bestaande woningen. Om te komen tot een realistische 3D-weergave wordt gebruikgemaakt van de data uit het BIM-model van de architect en 2D-tekeningen van het gebied. Iedereen met een geschikte webbrowser – Firefox, Safari of Chrome – kan op zijn eigen beeldscherm zien hoe het gebied straks gaat worden.



6

Millennial is ook maar een mens

Twintigers en dertigers willen lang niet allemaal in de stad wonen. De woning die ze zoeken, is vaak eerder een koopwoning dan een huurwoning. En voorzieningen delen met anderen? Dat doen ze liever niet. Dat zijn drie opvallende conclusies uit een onderzoek van BPD en de Rijksuniversiteit Groningen naar de woonwensen van verhuiscaprijke millennials, de generatie die geboren is tussen 1980 en 2000. Het bij velen gangbare beeld is dat millennials het liefst in de stad willen wonen, bij voorkeur in een huurwoning en dat men de auto, woonruimte of wasmachine graag wil delen met anderen. Dit onderzoek laat een genuanceerder beeld zien.

bpd.nl/onderzoek-millennials



7



Burgerweeshuis in de prijzen

De renovatie van het Burgerweeshuis waar BPD is gehuisvest, is in het oog gesprongen van de gemeente Amsterdam. Opdrachtgever Burgerweeshuis VOF mocht de Geurt Brinkgreve Bokaal 2018 in ontvangst nemen. De prijs wordt jaarlijks door de gemeente uitgereikt aan het beste initiatief op het vlak van herontwikkeling of renovatie. Na het vertrek van de laatste kinderen in 1993 is het gebouw in gebruik geweest als academiegebouw en tijdelijk kantoor. Ook heeft het langdurig leeg gestaan. Het weeshuis is met veel liefde en respect gerestaureerd door Wessel de Jonge architecten. Daarbij heeft het team zich in de geest van Van Eyck en het oorspronkelijke ontwerp verdiept, grondig cultuurhistorisch onderzoek verricht en zich bij ieder onderdeel afgevraagd of het origineel is en hoe het teruggebracht kon worden. Na een grondige renovatie nam BPD het rijksmonument begin 2018 in gebruik als hedendaagse kantooromgeving. ■

Thema

DE STAD EN HAAR VERGEZICHT

De groei van Duitse en Nederlandse steden lijkt de komende jaren niet te stuiten. Maar wat als we veel verder in de toekomst kijken? Zeg twintig tot dertig jaar vooruit. Ook thema's als werk, inkomen, technologie en gezondheid gaan een rol spelen. Wat wordt dan het beeld? We vroegen het aan Maarten Hajer, Steffen Braun, Ben van Berkel en Justien Marseille.



JUSTIEN MARSEILLE

‘Waarom nog verder investeren in een kwetsbaar gebied als de Randstad?’

DE STAD VAN DE TOEKOMST is voor de vier experts een thema waar ze zich intensief mee bezighouden. Zo was Maarten Hajer – hoogleraar aan de Universiteit Utrecht – de afgelopen jaren betrokken bij verschillende onderzoeksprojecten op dit terrein: ‘Het is bij de Urban Futures Studio van onze faculteit hét dominante thema: waar moet het met de stad naartoe?’ De noodzaak daarvan is naar zijn idee evident. ‘De ingrijpende ontwikkelingen die op ons afkomen vragen om nieuwe levensstijlen en nieuwe stedelijke concepten.’ Steffen Braun, die aan het in Frankfurt gevestigde Fraunhofer Instituut aan het onderzoeksproject Morgenstadt werkt, kan dit beamen: ‘Alleen al de technologische veranderingen zijn gigantisch. En ze gaan ook steeds sneller. De komende twintig jaar zullen we meer veranderingen zien dan in de afgelopen vijftig jaar: arbeid wordt anders georganiseerd, we krijgen *on-demand* mobiliteit, steden gaan hun eigen voedsel produceren, hele wijken gaan van het grid af

en worden compleet autarkisch – zie bijvoorbeeld het ontwerp voor het ReGen Village in Almere. De cycli van veranderingen zijn bovendien steeds korter. Daarentegen hebben we te maken met een gebouwde stedelijke structuur die gemiddeld maar een half procent per jaar verandert. Daar zit dus een grote spanning tussen: hoe kan de stad in termen van hardware én software alle veranderingen accommoderen?’

FUTUROLOGEN IN DIENST

Met die uitdaging is architect Ben van Berkel (UNStudio) dagelijks bezig, in vele landen over de hele wereld. En sterker nog: hij vindt dat iedere architect hiermee bezig zou moeten zijn: ‘Je moet als ontwerper leren speculeren over waar we naartoe gaan. Bij ons bureau hebben we niet voor niets futurologen in dienst. Als je als architect niet verder dan twee jaar vooruitkijkt, ben je geen goede architect. Onze projecten staan er vaak pas na tien jaar: dan ben je per definitie bezig met de stad van de toekomst.’ Van Berkel ziet het ook als zijn rol om de kennis die hij daarover opdoet terug te brengen naar Nederland: ‘We moeten de opgaven die op ons afkomen – opwarming van de aarde, maar bijvoorbeeld ook gezond leven en werken – radicaal oplossen. Dan is er in de steden nog veel te verbeteren. In Oslo wil men de binnenstad al in 2025 compleet autovrij hebben. In Singapore worden duurzaamheidsconcepten – zoals groen en een gezond binnenklimaat – tot boven in de hoogste torens verplicht gesteld. Met die concepten kunnen we ook hier aan de slag.’

Ook futurist Justien Marseille ziet veel ontwikkelingen op de stad en haar bewoners afkomen, ook omdat

Highlights

- > Steden staan de komende jaren voor ingrijpende ontwikkelingen, waarbij technologische vooruitgang de belangrijkste lijkt te zijn.
- > Andere omgang met werk en vrije tijd kan belangstelling voor stedelijk wonen en werken doen verminderen.
- > Een collectief gedragen visie op het aanzien van de stad ontbreekt: vergroenen en verder verdichten strijden om voorrang.
- > Van bovenaf opgelegde en uniforme modellen zoals de modernistische stad werken niet meer. Elke stad en wijk vraagt maatwerk.



‘Het lineair doordenken vanuit de huidige situatie brengt ons nergens’

inzichten bij de mensen zelf veranderen: ‘We gaan bijvoorbeeld meer aandacht besteden aan het menselijk welbevinden. De kennis hierover ontwikkelt snel, de inzichten hierover wisselen ook nog. Een aantal jaar geleden was bedrijfsmatige efficiëntie belangrijker dan menselijk welbevinden. Een snelle lift naar de werkplek had meer waarde dan een fitte werknemer. Nu denken we daar anders over en bouwen we weer zichtbare trappenhuizen.’

CONSTANTEN EN VARIABLEN

Het nadenken over de stad van de toekomst is dus om meerdere redenen essentieel, maar welke onderwerpen moeten daarbij aan de orde komen? Bij het werken aan het project Morgenstadt hebben Steffen Braun en de zijnen acht onderzoeksvelden bedacht: decentrale energie, mobiliteit, plannen & bouwen, productie & logistiek, informatie & communicatie, stedelijke organisatie, veiligheid en technologiemanagement. Maar daarmee is nog niet alles benoemd wat van belang is. Braun: ‘Hoe leven we sociaal met elkaar samen in de stad? Hoe ontwikkelt ons politieke systeem zich? Wat zijn de gevolgen van nieuwe manieren van betalen? Om maar eens een aantal andere belangrijke thema’s te noemen. Het zorgt ervoor dat we in dit debat met zeer veel uiteenlopende variabelen te maken hebben.’ Marseille: ‘Je moet een onderscheid maken tussen de constanten en variabelen. Een constante is bijvoorbeeld de behoefte van mensen aan een dak boven hun hoofd. Hoe dat dak eruitziet – of waar we het zoeken – verandert. Men kwam naar de stad voor werk en sociale vrijheid. Het is niet gezegd dat deze zaken in de toekomst nog in de stad gevonden

worden. Hoe we omgaan met werk en inkomen is veel meer variabel. Misschien gaan die begrippen door de mogelijke introductie van het basisinkomen – geholpen door allerlei technologische ontwikkelingen – in de toekomst *schuiven*. Of ze kunnen zelfs helemaal ter discussie komen te staan.’

STEEDS GROTERE ACTIERADIUS

Maarten Hajer stelt voor om de aandacht te richten op meer basale principes. ‘Het doordenken vanuit de huidige situatie heeft weinig zin. Het is veel zinvoller om eerst eens dertig jaar terug te kijken: hoe zag onze samenleving er toen uit en wat kan er allemaal veranderen in een dergelijk tijdsbestek? En we moeten bijvoorbeeld durven filosoferen over hoe we met onze tijd en verplaatsingen omgaan. Op die dimensies is er voor de samenleving van de toekomst nog veel te winnen. We zijn het bijvoorbeeld heel normaal gaan vinden dat we ons maximaal ruimtelijk kunnen bewegen en dat we heel ver weg op vakantie kunnen en moeten gaan om daar maximale ontspanning te vinden voor ons drukke leven. Gezien de klimaatverandering is dit problematisch. Wellicht ligt een ander idee over het goede leven meer in het hebben van meer tijd en meer kwaliteit in de beleving daarvan dicht bij huis.’ Hajer wijst ook op de mogelijkheden die verdergaande automatisering en robotisering gaan bieden: ‘Mensen kunnen daardoor veel meer soeverein hun eigen tijd indelen.’ Marseille ziet vergelijkbare trends: ‘We gaan doen wat we leuk vinden. Wanneer dat uitkomt. En waar we zijn. Geholpen door onze steeds grotere actieradius kunnen we dat op allerlei plekken doen. We zien dat productie steeds meer verweven raakt met ons

dagelijks leven; de nieuwe maaktechnologie maakt dat mogelijk. In combinatie met nieuwe distributiekkanalen wordt de urgentie minder om daarvoor in de stad te wonen.’ Uitgaande van de vele ontwikkelingen en thema’s is vervolgens de vraag hoe deze het beste vertaald kunnen worden in nieuwe beelden en ontwerpen voor de stad. Is er überhaupt één gedragen beeld bij de experts van hoe de stad er over twintig tot dertig jaar uitziet? Maarten Hajer heeft het niet, zo geeft hij aan: ‘Het frappante van deze tijd is dat een collectief gedragen visie op de toekomst van de stad ontbreekt. We noemen dat wel een collectief wensbeeld waar we met elkaar in geloven. Wij hebben het onze studenten expliciet gevraagd, onder meer in een studie naar de postfossiele stad: breng in beeld hoe de stad er over enkele decennia uitziet. Maar ook daar komt niet één eensluidende visie uit naar voren. Wel veel creatieve ideeën, maar geen samenhangende stadsontwerpen.’

BOUWEN VOOR EVEN

Justien Marseille durft wel een poging te doen: ‘We zijn over de piek van de bevolkingsgroei heen. Ik zie de steden eerder vergroenen en verdunnen. Er komt meer ruimte voor de natuur. Ik betwijfel of steden voller en drukker worden. Waarom zou je nog verder investeren in een kwetsbaar gebied als de Randstad? Het is waarschijnlijker dat mensen zich meer gaan verspreiden. Op zoek naar minder kwetsbare woongebieden. Ik heb vooral een beeld voor ogen waarbij de stad veel minder vast wordt en meer veranderlijk, met allerlei verschillende levensduren. Soms bouwen we voor het leven, soms voor even.’ Volgens Ben van Berkel is er juist nog volop ruimte



Maarten Hajer

studeerde Planologie en Politicologie aan de Universiteit van Amsterdam. Sinds oktober 2015 is hij faculteitshoogleraar Urban Futures aan de Universiteit Utrecht. Voor die tijd was hij onder meer hoogleraar Bestuur & Beleid aan de Universiteit van Amsterdam en directeur van het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL).



Steffen Braun

studeerde Architectuur en Stedelijke planning aan de Universiteit van Stuttgart. Sinds 2010 werkt hij bij het Fraunhofer Instituut, eerst als onderzoeker en inmiddels als hoofd van het team Mobiliteit en stedelijke systemen. Braun is medeoprichter van het programma Morgenstadt dat onderzoek doet naar de toekomst van steden.



Ben van Berkel

studeerde Architectuur aan de Rietveld Academie in Amsterdam en aan de Architectural Association in Londen. In 1988 richtte hij samen met kunsthistorica Caroline Bos Van Berkel & Bos Architectuurbureau op – tien jaar later gevolgd door UNStudio (United Network Studio). Momenteel bekleedt hij het Kenzo Tange-gasthoogleraarschap aan de Harvard University Graduate School of Design.



Justien Marseille

onderzoekt sinds de afronding van haar studie Communicatiewetenschap aan de Universiteit van Amsterdam de consequenties van trends en veranderingen op de samenleving. Onder de vlag van het door haar opgerichte Future Institute adviseert en informeert ze over de gevolgen hiervan voor (ondernemers)strategie en visieontwikkeling.



BEN VAN BERKEL

‘We moeten de opgaven die op ons afkomen radicaal oplossen’

om steden te verdichten. De ambities op dat vlak mogen wat hem betreft verder worden opgeplust. Een stad als Amsterdam kan naar zijn idee op termijn uitgroeien naar een metropool van 2 miljoen inwoners, een verdubbeling ten opzichte van de huidige situatie. ‘Niet als doel op zich, maar wel om de woonfunctie in de stad beter in balans te brengen met de groei van het toerisme. Aan ons als ontwerpers de taak om een dergelijke ambitie te voeden met concrete ontwerp oplossingen, zoals het overkoepelen en versmallen van ringwegen, het implementeren van mobiliteitsconcepten zoals cable cars, huizen en gebouwen voorzien van energie-opwekkende gevels, waardoor ze veranderen in energiefabrieken, en verdichten waar het kan door in de steden te bouwen boven spoorwegen en het toevoegen van neighbourhoods in the sky, met de nieuwe generatie hoogbouw.’

AUF SICHT FAHREN

Steffen Braun is wat voorzichtiger en ziet juist grenzen ontstaan aan de stedelijke groei: ‘Een stad als München is over tien jaar volgebouwd. We kunnen ook niet oneindig met hoogbouw doorgaan; maximaal 20 tot 30 procent verdichting is de komende jaren nog mogelijk. Daarna gaat het vooral over transformatie van het bestaande. In die zin zal de stad over twintig jaar in fysiek opzicht sterk lijken op de stad van nu.’ Braun pleit ervoor stapsgewijs vooruit te gaan en ook soms zaken open te houden: ‘Aan de ene kant moeten er keuzes gemaakt worden in plannen en projecten van nu – bijvoorbeeld over het aantal parkeerplaatsen – maar aan de andere kant weten we dat in de toekomst steeds minder mensen een

auto zullen hebben. Dat vraagt om het inbouwen van voldoende flexibiliteit. We noemen dat in Duitsland ook wel *auf sicht fahren*: de snelheid aanpassen aan het zicht op de weg.’

Juist vanwege de grote complexiteit van het onderwerp is het volgens Steffen Braun zaak om niet zozeer naar de stad als geheel te kijken maar eerder naar kleinere gebieden: ‘Bij het Fraunhofer Instituut leggen we de focus op stedelijke *Quartiere* als invalshoek om het gesprek over de toekomst concreet handen en voeten te geven. Niemand is namelijk in staat om alle thema’s in één hand te houden en te vertalen in één stedelijk masterontwerp. Door in te zoomen op concrete gebieden en te analyseren wat de behoeften en vraagstukken ter plekke zijn, komen de onderwerpen naar voren die het meest urgent – dan wel kansrijk – zijn. Dat zijn de aanknopingspunten om het gesprek verder over te voeren.’

Maarten Hajer onderschrijft dat het schaalniveau van de buurt en de wijk goed bruikbaar is om positieve toekomstbeelden voor te ontwikkelen. ‘De transitie van de stad kan daarmee op tal van terreinen worden onderbouwd. Je moet mensen verleiden met een *imaginary* van reëel bereikbare oplossingen voor een alternatieve toekomst, toegespitst op concrete locaties: “Hé, als het zo kan, wil ik daar best graag wonen.” Dan gaan ze daar vervolgens ook achter staan.’ Volgens Justien Marseille zal het besturen en beslissen daarop ook worden aangepast: ‘Geholpen door de technologie kunnen wijken bijvoorbeeld zelf beslissingen nemen over hoe zij zich willen ontwikkelen. De differentiatie tussen wijken zal daardoor enorm toenemen, ook omdat bewoners een verschillende mate van betrokkenheid hebben bij de stad.’ ■

Best of...

'Geef de stad terug aan haar inwoners'

Om de stad van de toekomst leefbaar te houden, moet de openbare ruimte weer terug worden gegeven aan de inwoners. Projectontwikkelaar Thomas Trendelkamp legt uit waarom.



Thomas Trendelkamp

is projectontwikkelaar bij BPD. Hij studeerde Stedenbouw en Vastgoedbeheer - Stadtplanung und Immobilienwirtschaft - in Kaiserslautern. Iets dat hem altijd al fascineerde, vertelt hij. 'Het idee dat je een stadsbeeld mede mag bepalen, is fantastisch. Je kunt er altijd nog even langsrijden.'



Englischer Garten, München

1 MIJN TOP 3 OPENBARE RUIMTES

Colosseum, Rome

In deze arena pasten zo'n 50.000 toeschouwers. Veel moderne stadions hebben die capaciteit niet. Een indrukwekkend bewijs voor wat toen al mogelijk was.

Englischer Garten, München

Een oase van rust midden in München. Op de fiets of te voet: het is het altijd waard om eraan toe te gaan.

Sacré-Cœur, Parijs

Imposant bouwwerk. Vanaf de trappen op het voorplein heb je een prachtig uitzicht over Parijs en kun je je ziel even laten zweven. Ik vind het een mooi voorbeeld voor de structuur van een stad die je live kunt ervaren. Op de voorgrond de trappen van de basiliek, aan de voet van de trap de historische kunstenaarswijk Montmartre en aan de horizon tekent de hoogbouw het stadssilhouet.



2 DE STAD VAN DE TOEKOMST IS ...

... uitnodigend

Je maakt de stad uitnodigender wanneer je drukke verkeersaders ondergronds aanlegt. Daarmee creëer je bovengronds extra leefgebied. Op de vrijgekomen plekken is bijvoorbeeld ruimte voor meer fietspaden. Zo geef je de stad terug aan de burger met een mooi samenspel van identiteitsbepalende landmarks als pleinen en parken. Het gaat dus om een goede mix van moderne mobiliteit en het aanbieden van royale publieke ruimten. Minstens zo belangrijk is een mix van verschillende gebruiksfuncties. Het ene is de voorwaarde voor het andere.



5

Stanley Park, Vancouver



3 FAVORIETE BLOGS

- Raumwerk D duesseldorf.de
- NRW Lebt auf aknw.de
- MedienHafen medienhafen.de



4

Rheinuferpromenade, Düsseldorf

4 GOEDE ONTWIKKELING

De leefbaarheid. Düsseldorf scoort goed op de lijstjes van meest leefbare steden. Het fundament voor moderne stadsontwikkeling werd in 1993 gelegd met de bouw van de Rheinufertunnel. Vrijgekomen gebieden werden gebruikt om een betere leefkwaliteit te creëren. In het verlengde hiervan zijn nog meer belangrijke verkeersaders ondergronds verlegd. De zogenaamde Blaugrüner Ring – bestaande uit de oevers van de Rijn en de kenmerkende groene as van de Hofgarten, de Königsallee en de Spee'scher Graben – is herontdekt. Met de aanleg van een nieuw fietspadennetwerk wordt de fiets hier de belangrijkste pijler voor stedelijke mobiliteit. Als resultaat krijg je levendige ruimten die imponeren.

'BILK ON TOP IS ARCHITECTONISCH UNIEK'



7

5 MEEST & MINST INSPIRERENDE STAD

Vancouver: Deze stad combineert een dichtbevolkt centrum met een goede mix van verschillende gebruiksmogelijkheden. Architectonisch is het oude heel charmant verbonden met het nieuwe. Er is een heel goede mix van gebruiksmogelijkheden en royale groene verbindingen. In het centrum en Westend werden kantoortorens al vroeg omgebouwd tot appartementen – waarbij ook nieuwe kantoren werden gecreëerd – en er kwam een groene aansluiting met Stanley Park. Nog altijd is dit een groene as – of fietsroute – tussen Downtown (False-Creek) en Marpole (als zuidelijke grens van Vancouver).

New Delhi: Helemaal vastgelopen in een verkeersinfarct zocht ik tevergeefs een centrum en plekken waar je aangenaam kunt verblijven. Een voorbeeld van hoe individueel vervoer een stad op een negatieve manier kan domineren.

6 TROTS OP

Natuurlijk een project in Düsseldorf: Bilk on Top. Daar mochten we in 2011 aan het werk rondom een oud goederenstation. Doordat het vroeger een rangeerterrein was, ligt het bouwperceel zo'n zeven meter boven het niveau van de straat. De uitdaging was om enerzijds met dit hoogteverschil om te gaan vanuit een architectonisch en designperspectief en anderzijds de bijbehorende toepassingen voor elkaar te krijgen. De omstandigheden waren lastig vanwege de strakke deadlines van de gemeente, de topografische uitdagingen en de hoge geluidsisolatie-eisen. Het geloof in succes heeft de teams van projectontwikkeling, projectmanagement en sales nauw samengebracht. Uiteindelijk is er een woonbuurt ontstaan die architectonisch gezien uniek is voor Düsseldorf. De mix van zeer verschillende koopwoningen en huurhuizen zorgde voor een goede sociale diversiteit tegen eerlijke prijzen. Nog altijd heb ik contact met veel tevreden bewoners.

7 MIJN INSPIRATIE

In ons vak houden we ons intensief bezig met potentiële gebruikersgroepen en hun woonwensen. Wat dat betreft zijn mijn familie en vrienden mijn inspiratiebron. Ik zie hoe hun behoeften per levensfase sterk kunnen verschillen. Zeker met de komst van kinderen. Voor veel vrienden is dat de reden om te verhuizen. Maar ook door sterfgevallen of ziekten zie ik de woonsituatie van kennissen en familieleden veranderen. Plotseling draait alles om toegankelijkheid of thuiszorg en krijgt mobiliteit een geheel nieuwe betekenis. Naast alle diepgravende onderzoeken die we dagelijks onder ogen krijgen, moeten we vooral naar onze eigen omgeving kijken en ons laten inspireren door de mensen die om ons heen staan. ■



BEELD: BERND GABRIEL, RAY HEINSIUS

Column

BETER VOOR ONZE STEDEN ZORGEN

Voor veel mensen is Frankfurt am Main een aantrekkelijke plek om te wonen. Echter, dit is voor een steeds kleinere groep haalbaar. Tegelijk weten we dat een stad die onbetaalbaar is, zelfmoord pleegt. Peter Cachola Schmal weet hoe we het tij moeten keren.

TOEGANKELIJKHEID EN BETAALBAARHEID zijn cruciaal voor het welzijn van steden en stadsbewoners. De oorsprong van de stad ligt niet voor niets in bedrijvigheid, levendigheid en creativiteit. Daar ligt de bron van haar succes. Kijk maar naar hoe steden functioneren in de samenleving. De stad is de motor van nieuwe ontwikkelingen. Ook in kunst en cultuur. Die kracht gaat verloren als alleen vermogenden zich kunnen veroorloven in de stad te wonen. Je moet ook betaalbare woningen bieden aan mensen in dienstverlenende beroepen, die de stad draaiende houden. Daarom zou wat mij betreft in Frankfurt am Main een verplichting moeten komen van ten minste veertig procent betaalbare woningen per nieuw project, zelfs in de bankierswijk. Anders krijg je een Manhattan, Londen en Parijs, waar de oude Joodse buurt Le Marais inmiddels een luxe buurt is geworden en zelfs hoogleraren en museum personeel er niet meer kunnen wonen. Of neem Amsterdam. Die stad verliest ook al jaren aan creativiteit door het stijgen van de prijzen. Dat mag niet onze toekomst zijn. Vandaar dat we

een creatieve tegenbeweging inzetten voor Frankfurt. We roepen architecten op om met slimme ontwerpen het tij te keren. Hun betrokkenheid is heel belangrijk voor de toekomst van de stad. En dat geldt niet alleen voor Frankfurt, maar voor zoveel grote steden in Europa. Daarom organiseren we in het Deutsches Architekturmuseum een wedstrijd die architecten uitdaagt om met nieuwe ideeën en concepten te komen voor een inclusieve stad. Onze oproep voor *Wohnen für Alle: Neues Frankfurt 2018* heeft meer dan 130 inzendingen opgeleverd, uit binnen- en buitenland. Onder meer Atelier Kempe Thill en NL Architects uit Nederland, maar ook Franse, Zwitserse en Oostenrijkse architecten doen mee. Het tekent het internationale besef dat we beter voor onze steden moeten zorgen. En dat het

'EEN ONBETAALBARE STAD PLEEGT ZELFMOORD'

engagement van architecten een grote rol kan spelen bij inclusiviteit. De jury bestaat uit vooraanstaande stadsplanologen, -ontwerpers, -ontwikkelaars en vertegenwoordigers van woningcorporaties. Kortom, de hele keten die nodig is om de stad ook voor lagere en middeninkomens toegankelijk te houden. De vier winnaars van de architectuurprijs krijgen in 2020 de kans om hun ideeën in Frankfurt te realiseren. Er zitten veel interessante inzendingen bij, vaak met een nieuwe kijk op wonen. Denk aan slim omgaan met beperkte ruimte, combinaties van wonen en werken, en flexibele en gemeenschappelijke vertrekken die inspelen op de veranderende woonwensen van mensen. Opvallend is dat veel concepten op een of andere wijze terugrijpen op de inclusieve bouwtraditie van Duitsland. De kennis en ervaring die we met deze architectuurprijs opdoen, gaan we in een handboek delen met andere Europese steden. Veel steden en hun inwoners lopen tegen dezelfde problemen aan, laten we elkaar helpen om de stad voor iedereen te houden. ■

CV Peter Cachola Schmal (1960) studeerde Architectuur aan de Technische Hochschule Darmstadt. Hij werkte enige tijd als architect voor Behnisch + Partner in Stuttgart en Eisenbach + Partner in Zeppelinheim. Vervolgens gaf hij les aan de Technische Universität Darmstadt en Frankfurt University of Applied Sciences. Sinds april 2006 is Schmal directeur van het Deutsches Architekturmuseum in Frankfurt am Main. dam-online.de

Dubbelinterview

DOORDACHT GROEIEN

Kleiner wonen, hoogbouw, smart mobility, gedeelde voorzieningen, meer groen. Voor de vele vragen die de groeiende verstedelijking oproept, buitelen de ambities en oplossingen over elkaar heen. Architect en stedenbouwkundige Nathalie de Vries en Patrick van der Klooster tillen de discussie graag naar een hoger abstractieniveau. Bouwen aan de stad vraagt vooral om een andere benadering van de opgave.

'WIJ BRENGEN DE NOODZAAK VAN GROEN VAAK ZELF NAAR VOREN'

Nathalie de Vries

OVERAL TER WERELD zijn steden op zoek naar manieren om sterke groei goed en doordacht op te vangen. Ze groeien, maar willen tegelijkertijd leefbaar, betaalbaar, bereikbaar, duurzaam en klimaatbestendig zijn – én blijven. Dit dilemma herdefinieert de rol van de ontwerper, ontwikkelaar en stadsbestuurder. Ze staan voor nieuwe opgaven en moeten die op nieuwe manieren te lijf gaan. Ligt de oplossing in kleiner wonen? In meer aandacht voor persoonlijke woonwensen? In gedeelde voorzieningen? In hoogbouw? Patrick van der Klooster – leider van het tenderteam en een team van stadsontwikkelaars bij BPD – en architect, stedenbouwkundige en founding partner van MVRDV Nathalie de Vries komen in dit tweegesprek tot een antwoord dat dit soort enkelvoudige oplossingen en de bijbehorende discussies daarover overstijgt. 'Er ontstaat zoveel polarisatie over steden- en woningbouw', zegt De Vries. 'Groen of niet groen, hoogbouw of geen hoogbouw – alsof het zo simpel is. Alle oplossingen zijn nodig, afhankelijk van de behoefte en de situatie.'

Highlights

- > In onze tijd gaat het om diversiteit en complexiteit. De maatschappij is veranderd. Verschillen wegen nu veel zwaarder.
- > De gebouwde omgeving en de mix tussen de publieke en de private ruimte moeten daarop inspelen. De woonvraag kan niet meer geïsoleerd worden benaderd.
- > Bouwen - of stadsmaken - betekent: plekken maken met betekenis en een ambitie voor de lange termijn. Opdrachtgevers en ontwerpers zullen hun ontwerpen en processen zo moeten inrichten dat mensen die betekenis zelf kunnen formuleren.
- > Duurzaamheid is essentieel voor de stad van de 21e eeuw, maar oplopende bouwkosten en financiële beperkingen zetten een rem op innovatieve oplossingen.

DE TREK NAAR DE STAD IS VAN ALLE TIJDEN. WAT MAAKT DE OPGAVE NU ANDERS DAN VROEGER?

Van der Klooster: 'Diversiteit. Bij de groei van de stad wordt vooral gedacht aan jongeren. En inderdaad, jongeren trekken naar de stad – op zoek naar werk, naar partners, naar dynamiek. Maar in de stad wonen ook andere mensen. Jonge gezinnen. Ouderen. Eenzame mensen. Gescheiden vaders en moeders, die dicht bij hun ex en kinderen willen wonen. Een stad moet al die mensen een plek geven. Daar begint voor mij – als ontwikkelaar – mijn taak. Dáár kunnen wij iets betekenen: met woningen en een goede openbare ruimte. Anders dan voorheen betekent dat: programma's mixen, functies slim combineren, en zo een omgeving scheppen die bijdraagt aan ontmoeting. Voor iedereen.'

De Vries: 'Ik ben blij dat je dat zegt, want dat laatste dreigt tegenwoordig soms te worden vergeten. Als je veel woningen bouwt, maak je per definitie een stuk stad. Nu we zó veel moeten bouwen, dreigt het gevaar dat we ons weer alleen op het woonproduct gaan concentreren. Maar zodra je een gebouw of een aantal woningen ontwerpt, moet je nadenken over wat mensen delen en zouden kunnen delen. Architecten hebben dat altijd gedaan – maar het is nu belangrijker dan ooit – omdat wonen in de stad veel duurder is geworden. Zeker voor starters. Dat is ook anders dan vroeger.'

VRAAGT DAT OOK OM EEN ANDERE VERHOUDING TUSSEN OPRACHTGEVERS EN ONTWERPERS?

Van der Klooster: 'Zeker. Deze opgave kan niet meer geïsoleerd worden aangepakt. Vanuit het modernisme is dat lange tijd wel gedaan. Alles werd los van elkaar getrokken. De vraag naar betaalbare woningen – bijvoorbeeld – werd opgevangen met wijken vol goedkope woningen. Bij stadsontwikkeling in de 20e eeuw lag de nadruk op projectmanagement. Daarmee werd eenduidigheid georganiseerd. Onzekere factoren werden uitgesloten; de draaicirkel van een vrachtwagen bepaalde de breedte van de straat. Maar in deze tijd gaat het om diversiteit en complexiteit. De maatschappij is sterk veranderd. Verschillen – van behoeften, inkomens, levensfasen, belangen – wegen nu veel zwaarder. De gebouwde omgeving en de publieke en de private ruimte moeten recht doen aan die verschillen.'

De Vries: 'Dat betekent dat alle partijen die bij de stad betrokken zijn, bij elkaar moeten komen: bewoners, ontwikkelaars, de gemeente, woningcorporaties, beleggers, architecten en andere ontwerpers – zodat je samen de complete opgave overziet. Als je kijkt naar wat de stad vraagt, kunnen we dit niet meer alleen af. Steeds minder vaak ligt er ook een masterplan op tafel. Een ontwikkelaar – of een groep bewoners – komt zelf met een plan en zoekt daar partijen bij.'

Van der Klooster: 'Door die eigentijdse samenwerking ontstaan nieuwe vormen van wonen. Van samenwonen. Daardoor kan betaalbaarheid – om maar één aspect te noemen – dichterbij komen. Wat mij betreft is dat de toekomst van het maken van de stad.'

De Vries: 'We zouden zelfs nog een stap verder kunnen gaan. Ik zou het geweldig vinden als commerciële opdrachtgevers zich meer verantwoordelijk voelen voor de gehele samenleving. Laatst heb ik een lezing



Patrick van der Klooster

Binnen BPD leider van het tenderteam en een team van negen stadsontwikkelaars, dat zich exclusief toelegt op binnenstedelijke gebiedsontwikkeling, vooral in transformatie- en herstructureringsopgaven – eerder directeur van AIR, het Architectuur Instituut Rotterdam – werkte daarvoor bij de Raad voor Cultuur en bij BVR, adviesbureau voor stedelijke ontwikkeling, landschap en infrastructuur.



Nathalie de Vries

Founding partner van architectenbureau MVRDV (met Winy Maas en Jacob van Rijs), architect, stedenbouwkundige – voorzitter Bond Nederlandse Architecten (BNA) – was hoogleraar Ontwerp en Bouwtechniek aan de Technische Universiteit Berlijn (2002-2004) en hoogleraar Baukunst aan de Kunstacademie Düsseldorf (2013-2018) – was Spoorbouwmeester (2005-2008) – nu hoogleraar Architectural Design aan de TU Delft.



'ALS JE VEEL
WONINGEN
BOUWT,
MAAK JE PER
DEFINITIE
EEN STUK
STAD'

Nathalie de Vries

gegeven aan zo'n groep particuliere investeerders. Ze wilden geld steken in woningontwikkeling, maar dan bewust met een maatschappelijk element erin: het samen laten wonen van jonge én oude bewoners met gedeelde voorzieningen. Ik vind dat mooi. Daarmee krijgt gebiedsontwikkeling een ethische dimensie. En dat is vooral belangrijk omdat de markt steeds meer taken van de overheid overneemt. Meer dan ooit moet de markt zelf met een visie komen, een breder perspectief op de maatschappij.'

TIJD VOOR CONCRETE VOORBEELDEN.

Van der Klooster: 'In Amsterdam komen vlak bij station Sloterdijk 150 nieuwe woningen op een relatief klein oppervlak. Het gaat om een tender van de gemeente die BPD heeft gewonnen. We deden er in opdracht van de gemeente aan mee, samen met ontwikkelaar ERA Contour en 35 bewoners in een medeopdrachtgevende rol en naar een ontwerp van architectenbureau De Zwarte Hond. We gaan daar zoeken naar ruimte voor individuele verschillen én naar een gedeeld verhaal, vanuit het idee dat enkelvoudigheid niet meer bestaat. Samen met andere partijen willen we hier een betekenisvolle omgeving scheppen, met ruimte voor ontmoeting en samenspel. Dat doen we door de publieke ruimte goed in te delen, door goede overgangen te maken naar de privéruimten en door gemeenschappelijke binnen- en buitenterreinen te maken. Ook het proces zelf is vernieuwend. BPD werkt er op gelijke voet samen met een groot aantal mede-opdrachtgevers.'

De Vries: 'Ik noem Bordeaux [de nieuwe woonwijk Ilot Queyries, 300 woningen, red.] waar we woningen ontwerpen én het masterplan hebben gemaakt, gebaseerd op verdichting. Ik noem het om te laten zien dat verschillende gradaties van opdrachtgeverschap en zelfbestemming tegenwoordig een plek kunnen krijgen. Ook voor onszelf. Soms ontwerpen wij echt alles, tot en met de laatste voeg. Soms doen we juist weinig. Dan beperken we ons tot een beeldkwaliteitsplan of

'DEZE OPGAVE KAN NIET MEER GEÏSOLEERD WORDEN AANGEPAKT'

Patrick van der Klooster

tot de organisatie van het proces. Bij dat laatste zou ik graag afscheid nemen van de oude tegenstelling tussen publiek en privaat. Liever denk ik samen na over de vraag: hoe kunnen we zó ontwerpen dat we toekomstige gebruikers het beste bieden?'

EN WAT ZOU HET ANTWOORD OP DIE VRAAG KUNNEN ZIJN?

De Vries: 'Het is belangrijk om zó te ontwikkelen en te ontwerpen dat mensen dingen kunnen delen, zodat woningen in de stad betaalbaar kunnen blijven. Ik denk aan gedeelde ruimtes, gedeelde daken, het benutten of juist open laten van restruimtes. In ieder geval: je niet vastbijten in één typologie, maar altijd zorgen voor diversiteit, ook binnen één project. Wegblijven van de monofunctionaliteit, want ook de ene gescheiden vader is de andere niet. Om dat goed te doen, moeten wij als ontwerpers al in een vroeg stadium kunnen sparren over de uitgangspunten. Wij willen kunnen meedenken. Een sterke opdrachtgever met een duidelijke visie laat dat ook toe. Hoe sterker de opdrachtgever, des te beter voor ons én het eindresultaat. Neem de Markthal in Rotterdam – dat was een nieuwe vorm voor de stad, een ander type gebouw naast de bekende hoge torens. Onze opdrachtgever heeft dat aangedurfd.'



Van der Klooster: 'Ik geloof sterk in ontwikkelen samen met elkaar, in plaats van afzonderlijk in fases ná elkaar. Wij proberen een groep mensen te verzamelen die dat ook willen – of het nu ontwerpers zijn of anderen. De stad van de 21e eeuw vraagt daarom.'

DE 21E EEUW KRIJGT VOORAL TE MAKEN MET KLIMAATVERANDERING. HOE SPEEL JE DAAROP IN?

De Vries: 'In onze ontwerpen reshuffelen we vaak massa's en programma's, om meer groene openbare ruimten te maken. We dagen onze opdrachtgevers daartoe uit. Als je net iets anders bouwt, kun je vaak meer groen maken: naast gebouwen, maar ook erin of erbovenop. Wij brengen de noodzaak van groen, duurzaamheid en klimaatadaptatie dus vaak zelf naar voren. Maar we lopen daarbij tegenwoordig al



'BOUWEN
BETEKENT
DAT JE
PLEKKEN
MAAKT MET
BETEKENIS'

Patrick van der Klooster

'KUN JE GEBOUWEN EIGENSCHAPPEN GEVEN ZONDER DAT JE HET GEBRUIK AL VASTLEGT?'

Nathalie de Vriesw

snel tegen grenzen op. Veel verder dan het wettelijk noodzakelijke komen we helaas niet meer, omdat geld en bouwkosten op dit moment echt allesoverheersend zijn. Daar maak ik me wel zorgen over. Temeer omdat we ook nog eens te weinig bouwen.'

HOE SLAGEN WE ERIN OM ÉN VOLDOENDE ÉN SNEL ÉN AMBITIEUS ÉN GOED TE BOUWEN?

De Vries: 'Dat is de grote uitdaging van vandaag. Ik hoor de laatste tijd steeds meer geluiden over de noodzaak van standaardisatie en industrialisatie. Het gevaar dreigt dan dat we toch weer in dezelfde fout vervallen als tijdens de wederopbouw na de oorlog: snel en veel bouwen, met de kwaliteit als de grootste verliezer. Wij hebben de oplossingen altijd sterk gezocht in functiemenging, in individualiteit, in hybriditeit, in experimenten, zoals natuur of groen in gebouwen. Dat willen we blijven doen, ook in grote aantallen, maar we lopen tegen grenzen aan.'

Van der Klooster: 'We moeten vaart maken, maar daarbij dit nooit vergeten: bouwen betekent dat je plekken maakt met betekenis, met de ambitie om lang te bestaan. Als mensen die betekenis zelf kunnen formuleren, lukt dat het beste. Wij zullen als gebiedsontwikkelaars en ontwerpers onze ontwerpen en processen daarom zo moeten inrichten dat dat kan.'

De Vries: 'De vraag wordt dus: hoe kunnen we die diversiteit toch standaardiseren? Dat is de boeiendste vraag van dit moment. Een open blik is daarbij het beste. No preconceived ideas! Als hoogleraar aan de TU Delft ga ik nu onderzoeken hoe publieke gebouwen en publieke functies daarbij een rol kunnen spelen. Kun je gebouwen eigenschappen geven zonder dat je het gebruik al vastlegt? Vroeger was het duidelijk: een rechtbank, een museum, een markthal hadden vaste verschijningsvormen en eigenschappen, zoals klassieke zuilen of statige trappen. Die monofunctionele, herkenbare gebouwen bestaan bijna niet meer, maar we hebben als gemeenschap wel behoefte aan een publiek domein, aan publieke ruimten. Welke eigenschappen zouden die gebouwen dan moeten hebben? Is dat alleen de toegankelijkheid of ook een vormentaal of een karakter? Een programmatische mix? Het antwoord op die vragen hoop ik te vinden. Het is belangrijk voor de stad van deze eeuw.'

Van der Klooster: 'Bouwen aan de stad in deze eeuw is een ontdekkingstocht. In de 20e eeuw was dat anders, toen wisten we hoe het zat. Of althans, dat dachten we. Nu is de toekomst ongewis, maar het mooie is: de ontdekkingstocht staat voor iedereen open.' ■

Verder lezen

- > Het boek **Verkenning van de rechtvaardige stad. Stedenbouw en de economisering van de ruimte** van Simon Franke en Wouter Veldhuis.
- > Het Duitse tijdschrift **Arch+** toont telkens weer aan hoe tendensen in de architectuur en politiek onlosmakelijk met elkaar verbonden zijn. **archplus.net**
- > Het online tijdschrift **Vers Beton** over Rotterdam. **versbeton.nl**



Beeldreportage

(NOT) IN MY BACKYARD

Over de inrichting van de achterkanten van huizenblokken wordt minder nagedacht over de voorgevels. Met brandtrappen, balkons, regenpijpen, satellietschotels, bomen in de binnentuin ontstaat er een spontane vorm van architectuur. De fotoreportage *Rear Window* laat zien hoe bewoners over de hele wereld hun omgeving vormgeven. Bewust en onbewust.



PARIJS



MUMBAI



KOPENHAGEN



SINGAPORE



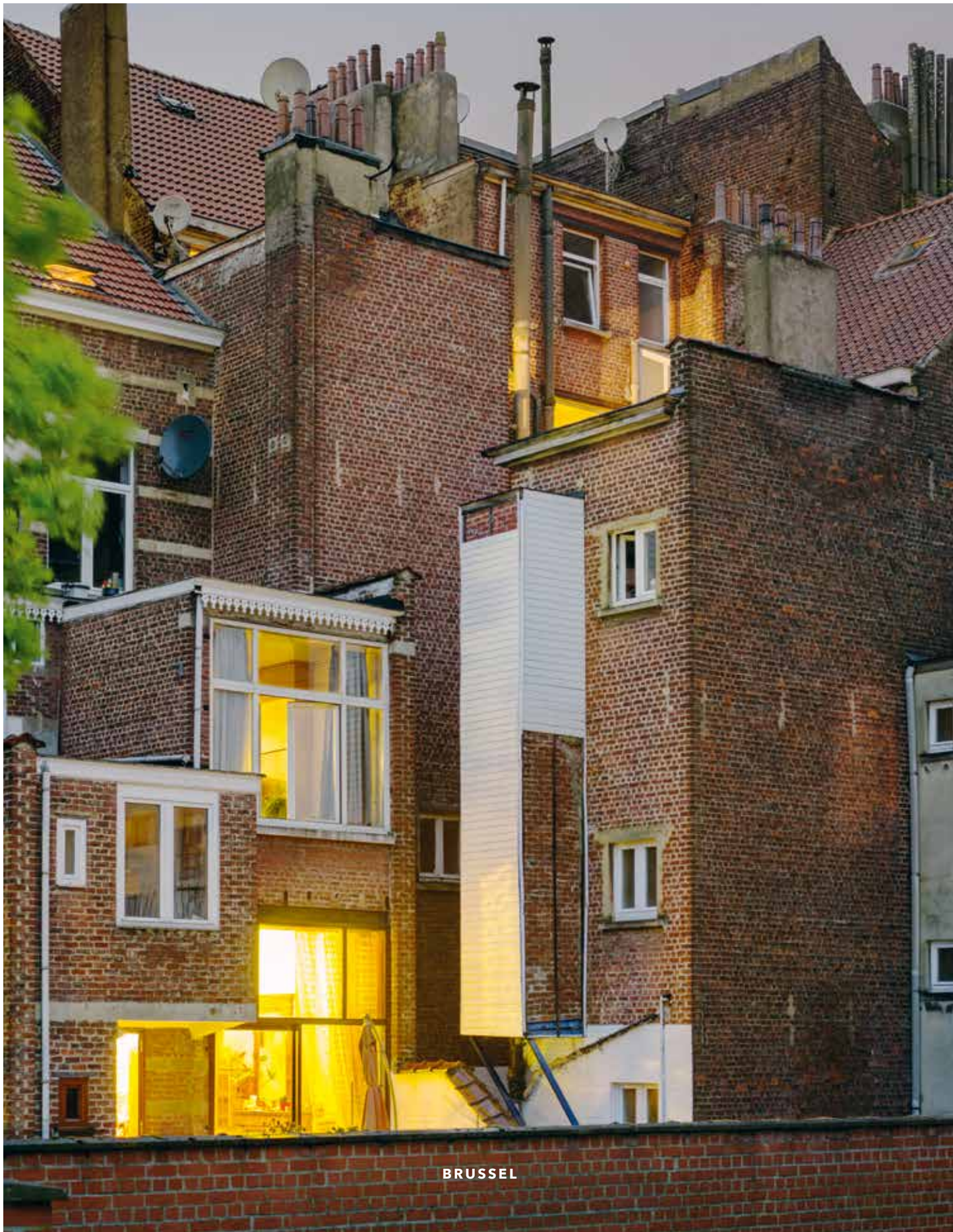


LONDEN



PRAAG





BRUSSEL



ROME

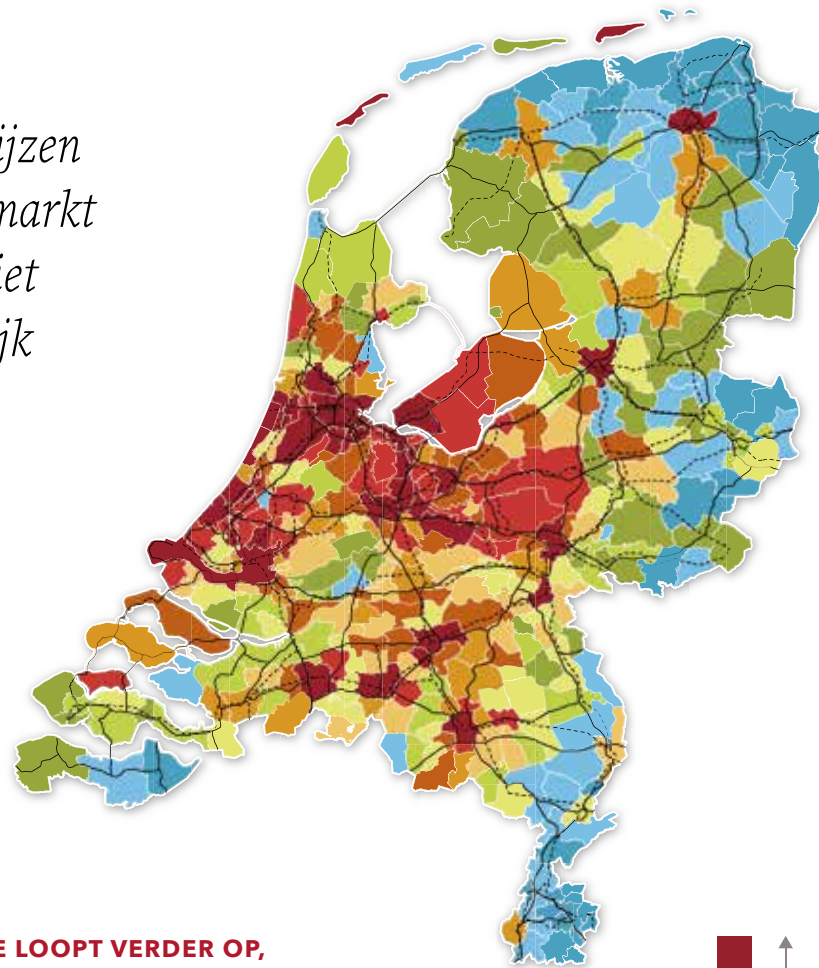


CV Jordi Huisman

Uit verveling startte Jordi Huisman tijdens een vakantie in Spanje met fotograferen. Dit tijdverdrijf groeide uit tot meer dan een hobby. In 2005 werd hij aangenomen op de Koninklijke Academie van Beeldende Kunsten in Den Haag. Vanaf dat jaar werkte hij als freelance fotograaf. Huisman combineert commerciële opdrachten met documentaire fotografie, gericht op het leven in de stad. Dat doet hij niet alleen in Nederland, maar overal ter wereld. In de serie *Rear Window* heeft Huisman internationale verschillen en chaos die ontstaan aan de achterzijde van gebouwen over de hele wereld vastgelegd.

Kort | Betaalbaarheid

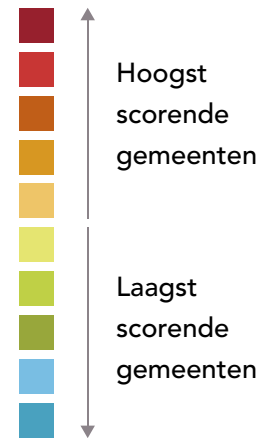
Dat woningprijzen in een krappe markt stijgen, is niet verwonderlijk



WONINGMARKT: HITTE LOOPT VERDER OP, PRIJZEN STIJGEN, VERKOPEN VALLEN TERUG

De jaarlijkse Hittekaart van BPD laat een vertrouwd én een nieuw beeld zien. Vertrouwd is dat de heetste gemeenten in de Randstad liggen en de koudste aan de randen van het land. Grote steden vertonen de hoogste temperaturen, maar met steeds duidelijker uitstralingseffecten naar aangrenzende gemeenten. Dit gaat vooral op voor de hotspots Amsterdam, Utrecht, Den Haag en Rotterdam. Daar kleuren bijna alle buurgemeenten mee. Voor sommige steden buiten de Randstad is dat ook zo, zoals Groningen, Arnhem, Breda en Eindhoven.

Nieuw is de landelijk waarneembare daling van het aantal woningverkopten in de bestaande woningvoorraad. Terwijl de landelijke gemiddelde verkoopprijs van een bestaande woning vorig jaar opnieuw steeg (met 9%, van € 263.000 in 2017 naar € 287.000 in 2018), ging in driekwart van de Nederlandse gemeenten het aantal woningverkopten juist omlaag. Dat woningprijzen in een krappe markt stijgen, is op zich niet verwonderlijk. Dat het aantal woningverkopten voor het eerst sinds 2013 op landelijk niveau afneemt, is wel nieuw. Ga naar bpd.nl/hittekaart-2019 voor meer informatie over de Hittekaart 2019.



Visie

'TECHNOLOGIE IS EEN MIDDEL, GEEN DOEL OP ZICH'

Smart technology is het slim combineren en integreren van verschillende bestaande en nieuwe technologieën met ICT. Gaat dit de komende decennia bepalen hoe we leven en wonen in onze steden? Of houdt de mens de regie? Drie experts delen hun mening.



MARTHIJN POOL

‘Technologie brengt de inclusieve stad dichterbij’

KAN DE INZET VAN SMART TECHNOLOGY WIJKEN EN STEDEN BETER MAKEN?

‘Technologie kan bewoners in staat stellen om hun wijk of stad toe te eigenen en mede vorm te geven. Meer betrokkenheid zorgt voor mensen die gelukkiger zijn en die zich meer verantwoordelijk voelen voor hun omgeving. Het is een win-winsituatie.’

HOE WERKT DAT DAN?

‘Via CrowdBuilding brengen we bewoners met een gezamenlijke woonwens samen. Van een locatie tot een gedeelde interesse of een bepaalde manier van wonen. Via een online platform en sociale media creëren we een gemeenschap die als collectief haar woonwensen verder uitwerkt. We loodsen de betrokkenen door het ontwikkelingsproces; van het zoeken van een locatie tot het aanvragen van de vergunningen. Gaandeweg gaan we aan de slag met het ontwerpen van een gebouw. We draaien het proces dus eigenlijk om: eerst de buurt, dan het gebouw. Het mooie van zo’n aanpak is dat je samen veel meer kunt realiseren: denk aan een gezamenlijke moestuin op

het dak van een appartementencomplex of een muziekstudio in de kelder van een gebouw. En omdat *resources* worden gedeeld, draagt dat bij aan de betaalbaarheid – een niet onbelangrijke kwestie in alle grote steden in Europa. Bovendien ben je verzekerd van een goed contact met de burens, dat blijkt uit onderzoek van het CBS nog steeds de belangrijkste geluksfactor in onze leefomgeving.’

‘De afgelopen tien jaar hebben we zo een aantal woon- en werkprojecten gerealiseerd, waarvan de meest bekende De Ceuveld en SchoonSchip in Amsterdam zijn. De Ceuveld is een innovatieve eco-hub op het vervuilde terrein van een voormalige scheepswerf. Er worden tal van alternatieve manieren voor het omgaan met afval(stromen) in een kleinschalig gebied in de praktijk gebracht. Zo wordt gebouwd aan de eerste biogasboot ter wereld en wordt gebruikgemaakt van fyto-remediatie; de toepassing van planten die de vervuiling in de grond opnemen, stabiliseren of afbreken. De technieken en de inzichten van De Ceuveld worden ook toegepast in SchoonSchip, een zelfvoorzienende, drijvende woonwijk,

die in nauwe samenwerking met het collectief van bewoners is ontwikkeld. De opgewekte energie wordt middels een *smart grid* onderling uitgewisseld en in een pilot van Waternet wordt zelfs decentraal het afvalwater gezuiverd en worden waardevolle voedingsstoffen daaruit gebruikt voor kleinschalige voedselproductie.’

IS BOTTOM-UP BOUWEN MET BEHULP VAN TECHNOLOGIE DE TOEKOMST?

‘Wij denken van wel, ook voor grote partijen zoals gebiedsontwikkelaars. De huidige online communicatiekanalen maken het immers mogelijk om ook op grote schaal het ontwikkeltraject vraaggestuurd te maken. Nu is het nog een uitdaging om de toegevoegde waarde van zo’n proces meetbaar te maken, zoals de sociaal-maatschappelijke aspecten of de appreciatie van bewoners. Het zou mooi zijn als smart technology in de toekomst ook dit soort zachte waarden meetbaar zou maken. En dat steden die waarden meenemen als selectiecriteria in tenders. Zij zijn immers cruciaal voor een echt waardevolle propositie. Met hoge grondbiedingen verhoog je niet de leefbaarheid.’

CV Marthijn Pool richtte in 2009 samen met partners Sascha Glasl en Tjeerd Haccou het bureau Space&Matter op en enkele jaren daarna ook CrowdBuilding. Wat begon als een architectenbureau is uitgegroeid tot een organisatie voor stedelijke ontwikkeling in de breedste zin van het woord. Bij alle activiteiten van Space&Matter staan het verbeteren van de bebouwde omgeving en het bevorderen van inclusiviteit centraal. spaceandmatter.nl/projects

MICHAEL SETH WEXLER

‘Een stad is veel meer dan big data’

DRAAGT SMART TECHNOLOGY BIJ AAN EEN BETERE LEEFOMGEVING?

‘Iedereen heeft het inderdaad over technologie, maar ik vind dat je eerst stil moet staan bij de vraag: in welke soort stad willen wij leven? Pas als we weten wat we willen, kunnen we de stad op de juiste manier vormgeven. Technologie kan helpen om processen efficiënter en effectiever te maken, maar het moet niet leidend zijn in hoe we onze steden ontwerpen en inrichten. Dat vraagt om een holistische aanpak waarbij de mens – en niet de technologie – centraal staat.’

MAAR MET BEHULP VAN SLIMME TECHNOLOGIE KUN JE DATA VERZAMELEN.

‘Ja, klopt. En data hebben we inderdaad nodig om de noodzaak van verandering te onderbouwen. Steden fietsvriendelijker maken is een goed voorbeeld. Keer op keer tonen de cijfers aan dat fietsen beter is voor de doorstroming van het verkeer en efficiënter gebruikmaakt van de ruimte dan autorijden. Dat heeft een positief effect op de economie en

biedt tegelijkertijd op de lange termijn gezonde bewoners. Maar cijfers en big data zijn niet zaligmakend. Een stad draait per definitie om de fysieke, sociale interactie tussen verschillende bevolkingsgroepen, het ontmoeten van mensen en ideeën van buiten je eigen bubbel. Juist daarom ook is een bloeiende fietscultuur zo goed voor een stad. Maar dat is niet te meten met big data.’

WELKE STAD ZIE JE ALS VOORBEELD?

‘Zoals de naam van onze organisatie al doet vermoeden, zien we Kopenhagen als voorbeeld. Het is de meest fietsvriendelijke stad van de wereld, Amsterdam is – nipt – tweede. In reactie op de oliecrisis begonnen beide steden al in de jaren zeventig van de vorige eeuw met de ontwikkeling van een goede fietsinfrastructuur. Terwijl andere grote steden nu worstelen met verkeersdrukte en –overlast, plukken zij de vruchten van deze investeringen. In Kopenhagen pakt maar liefst 62 procent van de bevolking de fiets om naar school of werk te gaan. Die infrastructuur is te kopiëren naar andere

steden in de wereld. Maar om het model van Kopenhagen echt met succes te implementeren, moet een stad ook bereid zijn tot grote, ingrijpende veranderingen. De infrastructuur moet opnieuw worden opgezet met als doel fietsen en wandelen aan te moedigen én autorijden nog vervelender te maken. Technologie kan daaraan bijdragen. Zo heeft Kopenhagen een groene golf voor fietsers die gebruikmaakt van de verkeerslichtsynchronisatie, technologie die al lange tijd voor autoverkeer wordt ingezet. Maar technologie is een middel, geen doel op zich. Alle verandering begint met het centraal stellen van de mens.’

CV Michael Seth Wexler is stedenbouwkundige en partner bij Copenhagenize Design Co, een multidisciplinaire organisatie voor alles rondom fietscultuur, planning, verkeer en communicatie. Hij staat aan het hoofd van het Noord-Amerikaanse kantoor in Montreal (Canada). Copenhagenize Design Co heeft ook kantoren in Barcelona, Brussel en Kopenhagen. copenhagenize.eu





PIETER BALLON

'Zet smart technology in voor de menselijke maat'

WAT HEBBEN BURGERS AAN EEN SMART CITY?

'De inzet van smart technology kan helpen om maatschappelijke problemen aan te pakken. Denk aan verkeersdruk, luchtverontreiniging of onveiligheid. Maar technologie moet geen doelstelling op zich worden. Het staat altijd in dienst van de mens en de menselijke maat. Een stad is in de eerste plaats een plek om te leven, geen machine.'

HOE BEWAKEN WE DE MENSELIJKE MAAT?

'We moeten ons telkens afvragen: hoe kunnen we technologie zo inzetten dat het bijdraagt aan de leefbaarheid in die stad en aan het welbevinden van mensen? Cameratoezicht is een mooi voorbeeld. In China wordt dat gekoppeld aan gezichtsherkenning en een puntensysteem voor burgers. In Barcelona gebruiken ze juist infrarode camera's voor toezicht zonder gezichtsherkenning. Dat levert ook nuttige data op voor analyse en voor veiligheidsinterventies, maar met behoud van privacy voor de burgers. Het is maar waar je de prioriteit legt.'

'Om succesvol te innoveren, loont het om burgers direct bij veranderprocessen te betrekken. In Antwerpen initieerde onze innovatiehub imec het project *City of Things*, een living lab waarin bewoners meedenken en meebepalen over de inzet van slimme technologie in hun stad. Hiertoe hebben wij een ecosysteem en partnernetwerk gecreëerd dat bestaat uit bedrijven, onderzoekscentra en lokale overheden. De introductie van een smart oplossing begint meestal offline, met panels om in kaart te brengen welke issues er spelen. Na introductie van een oplossing – door een van onze technologiepartners – kunnen bewoners via een speciale app feedback geven op en vragen beantwoorden over de veranderingen in hun wijk. Zo kunnen zij bijvoorbeeld laten weten of het ecosysteem van slimme verlichting – waarbij lampen aangaan bij geluid of beweging en feller brander bij regen voor optimale zichtbaarheid – hun gevoel van veiligheid vergroot. Op deze manier verzamel je een schat aan informatie over tal van zaken in de stad zoals parkeerdruk, veiligheid en zwerfvuil, die je vervolgens kunt inzetten voor

oplossingen op maat. Bovendien creëer je draagvlak bij bewoners. Dat laatste is essentieel en wordt vaak over het hoofd gezien. Mensen verzetten zich immers van nature tegen verandering.'

HEBBEN GEBIEDSONTWIKKELAARS HIER EEN ROL IN?

'Jazeker! Ontwikkelaars moeten weten wat er mogelijk is en mee dromen met bewoners, waardoor het een collectief proces wordt. Dat kan prima zonder de regierol te verliezen. Zo'n proces is nooit af. Door de inzet van smart technology in een wijk genereer je data waarmee je oplossingen steeds verder kunt finetunen en beter inzicht krijgt in de echte kosten en baten. Dat kan voor overheden en ontwikkelaars heel leerzaam zijn.' ■

Leestip:

Hoe vinden we de balans tussen de mogelijkheden en valkuilen die smart technology met zich meebrengt? Die vraag staat centraal in **Smart Cities. Hoe technologie onze steden leefbaar houdt en slimmer maakt**, geschreven door Pieter Ballon.

CV Pieter Ballon doceert sinds 2009 aan de vakgroep Communicatiewetenschappen van de Vrije Universiteit Brussel. Daarnaast is hij directeur van onderzoekscentrum SMIT en Scientific Director bij imec, wereldleider op het gebied van R&D en innovatie in nano-elektronica en digitale technologie. Ballon is verder medeoprichter van het internationale netwerk van Open & Agile Smart Cities en secretaris van het European Network of Living Labs. smit.vub.ac.be

Achtergrond

GROTE KWALITEIT IN DE KLEINE RUIMTE

Bouwen in hoge dichtheden is al gauw het antwoord op de vraag naar meer woningen in de stad. De ruimte daar is immers schaars. Maar dat hoeft niet per se tot hoogbouw te leiden. Intensieve laagbouw en andere vormen van verdicht wonen bieden boeiende perspectieven.



LUDWIGSBURG: STADTQUARTIER LUDWIG UHLAND

Vier stijlvolle woongebouwen van vier verdiepingen herinneren in architectuur, maat en details aan de nabijgelegen grote stadsvilla's uit de *Gründerzeit* met hun hoektorentjes en erkers, maar sluiten aan op de directe omgeving en zijn in hun opzet en maat ontegenzeggelijk van deze tijd. De 34 appartementwoningen – opgeleverd in 2014 – hebben royale tuinen, loggia's en dakterrassen. Oud en nieuw gaan hier hand in hand: de stucgevels citeren de barok van de Ludwigsburger binnenstad, tegelijkertijd voorziet een speciaal energieconcept de woningen deels van restwarmte.

Bouwen in hogere dichtheden hoeft niet per se tot hoogbouw te leiden

IN HET AMSTERDAMSE STADSDEEL Nieuw-West – net buiten de ringweg A10 – wordt sinds 2010 gebouwd aan de nieuwe stadswijk Laan van Spartaan. Op deze plek, in een van de populairste woonsteden van Nederland, wordt de grond zo efficiënt mogelijk gebruikt, onder meer door middel van een specifiek woningtype: de rug-aan-rugwoning. Deze huizen delen een gemeenschappelijke tussenmuur – ze staan rug aan rug. Daardoor nemen ze minder grond in beslag dan wanneer eenzelfde aantal gewone rijtjeshuizen zou zijn gebouwd. De prijs per vierkante meter blijft hierdoor relatief laag. De betaalbare woningen hebben vier bouwlagen en een woonoppervlak van 116 vierkante meter.

Het is een toonbeeld van intensieve laagbouw. De dichtheid op deze plek is hoger dan in de uitbreidingswijken van de jaren negentig en later, maar lager dan in typische stedelijke centrummilieus met hun kenmerkende hoogbouw. Gaat men bij laagbouw in de conventionele planning vaak uit van dichtheden rond de 30 woningen per hectare, met intensieve laagbouw zijn dichtheden mogelijk van wel 60 tot 200 woningen per hectare. Dit type woningbouw – zoals de rug-aan-rugwoningen, maar ook andere vormen van laagbouw in hogere dichtheden, en appartementengebouwen van drie of vier lagen, of woningen in collectieve woongebouwen – komt daarmee tegemoet aan de vraag van stedelijk georiënteerde bewoners die nadrukkelijk de dichtheid, de reuring en de voorzieningen van de stad zoeken, maar geen belangstelling hebben voor hoogbouwappartementen of de prijs daarvan niet kunnen opbrengen.

MAATSCHAPPELIJKE VRAAG

Meer verdichte woonvormen beantwoorden ook aan een belangrijke maatschappelijke vraag. De komende jaren moeten er veel woningen worden bijgebouwd. Binnenstedelijk op plekken die van gedaante veranderen – zoals voormalige haven- of industrieterreinen – maar ook aan de randen van de stad. Door de

focus op binnenstedelijk bouwen bij de Nederlandse en Duitse overheid én door de beperkte ruimte in die stad zal de gevraagde woningproductie de komende jaren qua dichtheid hoger moeten zijn dan de uitbreidingswijken uit de jaren negentig en daarna. Maar niet overal hoog- en centrumstedelijk. Daar is geen ruimte voor, en vooral: niet iedereen wil ook zo wonen. Er komen dus gebieden met woonproducten ertussenin. De lokale vraag en de lokale mogelijkheden bepalen welk type product wordt gerealiseerd.

MENING VAN FUNCTIES

Hoe houd je dergelijke verdichte plekken leefbaar? Vrijwel altijd gaat het om de nabijheid van goede voorzieningen, een goed ontworpen buitenruimte, een mix van functies en goed openbaar vervoer. Zo hebben de bewoners van de Laan van Spartaan onder meer een klimhal, een bar, zorgvoorzieningen en een sportveld direct in de buurt. De woningen hebben daarentegen geen oprit met een

Verder lezen

The Sub/URBAN IDEA: from Terraced Houses to Residential Estates, Lisa Baker (2017). Het boek brengt in kaart hoe we aantrekkelijk en betaalbaar kunnen bouwen aan de rand van de stad of midden in de stad, dus op *brownfields* in plaats van op *greenfields*. Met talloze voorbeelden die allemaal beantwoorden aan het criterium kwaliteit, niet kwantiteit. Zoals verzamelingen van individueel ontworpen huizen en kleinere ontwikkelingsprojecten, in plaats van homogene grootschalige nieuwbouwwijken.

Steden vol ruimte. Kwaliteiten van dichtheid (2008), een studie van de Nederlandse architect Rudy Uytenhaak, is een klassieker op dit gebied. Uytenhaak liet aan de hand van voorbeelden zien dat een toename van dichtheid in de stad altijd ruimtelijk moet worden gecompenseerd: binnenshuis door ruime, open plattegronden – dieper bouwen, hogere verdiepingen – en veel daglicht in huis, en/of buitenshuis door een groene en uitnodigende openbare ruimte. Het is een pleidooi om zorgvuldig om te gaan met de schaarse ruimte in de stad. Het boek bevat prachtige vergelijkingen met de 17e-eeuwse stad – die moest verdichten binnen de stadsmuren, en daar vaak bijzonder goed in slaagde.



parkeerplaats voor de deur. Parkeren doe je in de parkeergarage, waarvan het dak een gezamenlijke binnentuin is. Ook een voortuin ontbreekt, maar de picknicktafels verwijderen de stoep en op het gezamenlijk dakterras is het goed vertoeven. Goed openbaar vervoer is vlak bij de hand. Dat is een belangrijk verschil met de meeste uitbreidingslocaties in Nederland. Daar kwam het plan voor het openbaar vervoer – of de uitvoering ervan – vaak pas tot stand toen de woningen al waren opgeleverd. Anders gezegd: de tram of bus ging rijden toen iedereen al een of twee auto's op de oprit had staan. Ook de menging van

AMSTERDAM: JAVA-EILAND

Het plan van stedenbouwkundige Sjoerd Soeters, onderdeel van de transformatie van het Oostelijk Havengebied, bestaat uit een aaneenschakeling van relatief kleine appartementengebouwen, ontworpen door verschillende architecten. Gebouwd in een dichtheid die hoger ligt dan in de gemiddelde nieuwbouwwijk, maar lager dan het allerhoogste niveau. Het eiland is opgedeeld door vier dwarsgrachten. De gebouwen – 27 meter breed en verdeeld in vijf woningen met een beukmaat van 5,40 meter – sluiten qua maat aan bij de grote omvang van het eiland en het water, maar houden tegelijkertijd rekening met de menselijke maat. Binnen deze structuur hebben de verschillende architecten een verscheidenheid aan woningtypen gerealiseerd. Aan de smalle dwarsgrachten liggen individuele grachtenhuizen.

Deze manier van bouwen komt tegemoet aan nieuwe woonwensen



AMSTERDAM: HOUTHAVEN

Vroeger losten vrachtschepen uit heel Europa hier hun lading hout, nu ontwikkelt de Houthaven – op slechts 10 minuten van de binnenstad – zich tot een van de meest geliefde woonplekken van Amsterdam. Naar 17e-eeuws voorbeeld worden hier woningen gebouwd op eilanden in het IJ. Woningen zoals het nieuwbouwproject van BPD: En Bloc. Het gebouw telt 166 units, verdeeld over 6 verdiepingen en door de bewoners zelf gekoppeld tot 67 woningen. Het ontwerp van de gevel is gemaakt met een groep mede-opdrachtgevers. En Bloc telt circa dertig woningtypen, waaronder hoekappartementen, meerlaagse appartementen en penthouses. BPD ontwikkelt in de Amsterdamse Houthaven ook Pier2, een project met eengezinswoningen, en Baken van Narva, een project met diverse woningtypen als maisonnettes, eengezinswoningen en appartementen.

functies liet aanvankelijk te wensen over. De stadsbewoner die reuring en voorzieningen zocht, vond in de uitbreidingswijk vaak niet wat hij zocht. Kortom: minder eigen grondbezit, efficiënt gebruik van de gedeelde buitenruimte, doordachte architectuur, goede verbindingen, en: betaalbare prijzen.

IN DE STAD EN AAN DE RAND

Intensieve laagbouw en andere vormen van verdicht bouwen zijn niet aan een specifieke locatie gebonden. En ook niet aan een specifieke vorm. Er zijn talloze

verschijningsvormen en woonproducten – afhankelijk van de locatie. Eén en dezelfde hoge dichtheid kan via verschillende ontwerpen en verschillende typen woningen tot stand komen. De groeiende belangstelling voor wonen in de stad heeft de afgelopen jaren al een veelheid van die woningtypen opgeleverd. Denk aan een groep woningen in één groot huis op een gemeenschappelijke kavel. Of aan een kleinschalig appartementencomplex. Of nog anders: neem Riedberg in Frankfurt. In deze stadswijk, met een uitstekende openbaarvervoerverbinding met het stadscentrum, is 40 procent van de woningen een grondgebonden patio-woning. De wijk heeft niettemin een hoge dichtheid – van 50 woningen per hectare – ondanks het relatief lage percentage gestapelde bouw.

NIEUWE URGENTIE

Tot slot: er is nog een urgentie voor bouwen in hogere dichtheden. Dat maakt het delen van voorzieningen gemakkelijker, bijvoorbeeld op het gebied van mobiliteit (deelauto's) en vooral duurzaamheid (collectieve warmte, gemeenschappelijk groen, zonnepanelen) en klimaatadaptatie. Een goede collectieve openbare ruimte kan ook dienstdoen als groene buffer tegen hitte in de zomer en wateroverlast. Gebiedsontwikkelaars staan nu voor de uitdaging hoge dichtheid met hoge kwaliteit te combineren. Geslaagde voorbeelden zijn er al. Kijk naar Prenzlauer Gärten in Berlijn (zie kader). Of naar de Amsterdamse wijk Houthaven (zie kader), naar woningbouw aan de Mariaplaats in Utrecht door Bob van Reeth, naar nieuwbouw door bouwgroepen op kavels in Buiksloterham, Amsterdam-Noord. Stuk voor stuk projecten die steeds een boeiend stuk stad opleveren: door hun hoge dichtheid, hun diversiteit in gevelbeeld en gevelgrootte, hun architectuur en woningtypen. Verdichte woonvormen blijken tegemoet te kunnen komen aan nieuwe woonwensen, zoals collectiviteit en duurzaamheid, maar ook aan maatschappelijke vragen zoals verantwoord omgaan met de schaarse ruimte. ■



BERLIJN: PRENZLAUER GÄRTEN

De ouders zijn in luttele minuten in het centrum van Berlijn, de kinderen spelen in hun eigen tuin of zitten elkaar achterna in het nabijgelegen Volkspark Friedrichshain. Dit project in Berlijn combineert 44 parkappartementen en 61 zogenoemde *townhouses* met tuin in Engelse stijl. Dit typische tussenmaatproject, ontworpen door de Berlijnse architect Stephan Höhne, maakte als eerste Berlijnse townhouse-project een door velen zeer gewenste combinatie mogelijk: grootstedelijk leven en toch een woning met een eigen tuin, in het hart van een wereldstad.

Essay

BRUGGEN BOUWEN NAAR HET PLATTELAND

Als de landbouw wegwijnt en de omringende dorpen niet mogen groeien, verkومت het platteland. Dan keren daar de struikrovers uit de 19e eeuw terug. Of zijn ze er al? In de vorm van drugscriminelen die noodlijdende boeren verleiden om hun schuren te verhuren als wietplantage of XTC-lab? De landbouw is kortom - net als de energiesector - toe aan een transitie. Die moet je als overheid faciliteren, vindt voormalig minister en boer **Cees Veerman**.

IN NEDERLAND EN andere westerse landen zoals Duitsland, Frankrijk en ook de Verenigde Staten, hebben veel landbouwbedrijven het moeilijk. Er is sprake van vergrijzing, wat vaak leidt tot de beëindiging van het boerenbedrijf. Maar de grond verdwijnt niet. Die wordt verkocht aan een projectontwikkelaar, mits er uitzicht is op bebouwing op korte termijn. Of de grond wordt toegevoegd aan een ander boerenbedrijf, wat leidt tot schaalvergroting. Dat laatste hoeft geen probleem te zijn in gebieden waar veel

ruimte is. Alleen steeds vaker schuurt het landbouwbedrijf met de omgeving. Intensieve en grootschalige varkens- en (pluim)veehouderijen komen in botsing met de maatschappelijke roep om bescherming van natuur en leefomgeving. Het milieu en de volksgezondheid komen in het gedrang. We moeten toe naar natuurlijker vormen van landbouw.

CHAMPAGNE?

De vraag is hoe je daar komt. Minister Schouten van Landbouw formuleerde

onlangs haar route: kringlooplandbouw. Op zich prima - en een mooie term. Net zo mooi als de termen die daar de afgelopen jaren aan voorafgingen, zoals natuurintensief en natuurvriendelijk boeren. Daar kun je - het recente pleidooi van het Planbureau voor de Leefomgeving indachtig - met zijn allen een Nationaal Landbouwakkoord voor ondertekenen. Dan poseert iedereen die er in de sector toe doet op een kasteeltje met een glas champagne in de hand, en straalt de toekomst ons tegemoet. Maar



vervolgens hebben we ons glaasje op, gaat ieder zijns weegs ... en dan?

EVEN DOORDENKEN

Wie doet wat en trekt waarvoor de portemonnee? Van de boeren wordt een transitie verwacht, maar de overheid heeft er geen geld voor beschikbaar en de banken denken voornamelijk in termen van rendement. Om ons in Nederland tegen het water te beschermen, hebben we in het kader van het Deltaplan een miljard euro vastgesteld

als bedrag dat daar de komende eeuw jaarlijks voor nodig is en dat ook wettelijk zo vastgelegd. Is dat misschien iets voor de landbouw? Dat zou zeker een stap zijn. Dan is het nog de vraag of circulaire landbouw en andere voorstellen wel verstandig zijn. We concurreren met buitenlandse landbouwproducenten en de vraag is gerechtvaardigd of we onszelf niet uit de markt prijzen. Circulaire werkwijzen kosten geld en maken het product duurder. Als een Spaanse boer →

Highlights

- > De intensieve landbouw botst steeds vaker met de behoefte van de samenleving aan bescherming van natuur en leefbaarheid. Grootschalige boerenbedrijven kunnen alleen bestaan in gebieden waar veel ruimte is. In andere regio's staan boeren voor een transitie.
- > De transitie naar bijvoorbeeld biologische of recreatieboerderij is alleen mogelijk als de boeren zelf een keuze maken en de overheid en de samenleving de transitie ondersteunen.
- > Ondersteuning dient vooral gezocht te worden in gewijzigde regelgeving, borgstellingen voor leningen en benutting van de mogelijkheden van de nieuwe Omgevingswet.
- > Mede vanwege de ontwikkelingen in de landbouw staat de leefbaarheid van platteland en dorpen onder druk. Investeer in goed openbaar vervoer en zaken als snel internet. Geef dorpen de ruimte om uit te breiden.

'DE LEEFBAARHEID VAN DORPEN OP HET PLATTELAND MOET IN STAND BLIJVEN'



Cees Veerman

Voormalig minister van Landbouw Cees Veerman is boer, econoom en prominent CDA-lid. Hij is in tal van hoedanigheden betrokken bij diverse maatschappelijke organisaties en houdt lezingen in binnen- en buitenland. Afgelopen voorjaar – op het landbouwcongres in Heerenveen – sprak hij over de problemen van de intensieve veehouderij: 'We leven met 17 miljoen mensen op een klein plekje. Mensen willen meer vrije tijd, geen stank en overlast.'

nog niet zo ver is om ook circulair te werk te gaan, wordt zijn product goedkoper en kiest de afnemer voor hem. Soortgelijke bezwaren treffen andere voorstellen, zoals de belasting op kunstmest. In feite subsidieer je daarmee de Braziliaanse boer die met kunstmest verbouwt. Want hij verkrijgt een concurrentievoordeel op zijn Nederlandse evenknie, die de kunstmestbelasting moet zien terug te verdienen met een duurder product. Het zou raadzaam zijn als degenen die dergelijke voorstellen formuleren even doordenken.

VERNIEUWING VERGT RUIMTE

Wat vragen wij van de boeren? Dat ze veranderen. Dat ze klein worden of blijven. Dat ze anders gaan produceren, dat ze biologisch zijn of iets met recreatie doen. Maar vaak gaat het om kleine bedrijven, waarvan de eigenaren vooral elke ochtend om half vijf in de wei staan om de koeien te melken. Die hebben niet altijd de tijd, de luxe of het vermogen – financieel of anderszins – om te transformeren. Toch is dat wat er moet gebeuren. Niet alleen in Nederland, maar ook in Duitsland en Frankrijk en andere westerse landen staat men voor dezelfde opgave.

De oplossing ligt toch in de eerste plaats bij de land- en tuinbouwondernemers

zelf. Zij moeten bedenken hoe ze willen vernieuwen. Vervolgens moeten ze daarvoor de ruimte krijgen. Bijvoorbeeld door regelgeving aan te passen. Stel dat een aantal kleine boeren die klein willen blijven de handen ineenslaan om gezamenlijk een markt te bedienen. Benader ze dan niet meteen alsof ze aan kartelvorming doen.

HOU DIE CENTEN MAAR

Wat ook zou helpen, is een borgstelingsfonds zoals dat in de woningsector bestaat. Stel je als overheid garant, zodat de banken weten dat ze hun geld veilig aan boeren kunnen lenen. Die kunnen dan investeren in veranderingen en de overgangsjaren overleven waarin het inkomen tijdelijk zal achterblijven. Let wel, ik heb het hier over leningen en niet over subsidies. Want daarmee scheer je als overheid te dicht langs het Europese ravijn van verboden staatssteun. Je geeft boeren dan geld dat ze achteraf misschien moeten terugbetalen. Dat riedeltje kennen ze al. Hou die centen maar, zeggen ze dan. De lokale overheid kan ook iets doen. De nieuwe Omgevingswet biedt daarvoor allerlei mogelijkheden. Een milieuregime kan bijvoorbeeld tijdelijk verlicht worden, om transformaties mogelijk te maken. Zo simpel als ik het hier formuleer, is het

ook. De boer moet een keuze maken, de samenleving en de overheid moeten zijn transitie ondersteunen.

RUST EN RUIMTE

Als deze hele ontwikkeling op de juiste manier doorlopen wordt, krijgen de landbouwsector en het platteland de kans om gezond te overleven. Dat is in het belang van ons allemaal. Het platteland vertegenwoordigt rust, ruimte, natuur, ontspanning en een origineel levensgevoel. Precies die zaken waar vele stedelingen behoefte aan hebben. De *bed and breakfasts* schieten in Oost-Nederland niet voor niets uit de grond. Daarom is het zo belangrijk dat de leefbaarheid van de dorpen op het platteland in stand blijft. Als boerenbedrijven ermee stoppen of kleiner worden, heeft dat gevolgen voor de werkgelegenheid en voor de leefomgeving. De leegloop – die je ook in Duitsland en Frankrijk ziet – is bij ons eveneens aan de gang. In mijn eigen dorp is de bank gereduceerd tot een kasloket en houdt de supermarkt ternauwernood het hoofd boven water.

INTERNET EN OV

Er vertrekken veel mensen uit de dorpen, omdat ze werk vinden in de grote steden waar alle voorzieningen ruimschoots aanwezig zijn. Daar ontstaat een overdruk. Je zou mensen moeten kunnen verleiden om

in de dorpen te blijven – of om ernaartoe te verhuizen. De grondprijs is er relatief laag, de huizen zijn er goedkoop. Maar investeer dan in die leefbaarheid. Geef dorpen de ruimte om uit te breiden, zodat projectontwikkelaars er mooie, nieuwe huizen met grote tuinen kunnen bouwen. Zorg ervoor dat er overal een goede, snelle internetverbinding voorhanden is. Dan kunnen mensen vanuit huis werken. En creëer goede, snelle trein- en busverbindingen zodat het gemakkelijk wordt om in het westen te werken en in het oosten te wonen. Dat is het voordeel van een klein land als Nederland: afstanden zijn te overbruggen. Maar dan moet je die bruggen wel bouwen.

Als we dit allemaal niet doen – en de landbouw kwijnt weg en de dorpen verkommeren – dan verloedert het platteland. Dan komen de struikrovers terug. Al of niet in de gedaante van drugscriminelen die misbruik maken van de zwakke positie van noodlijdende boeren en hen bij hun criminele activiteiten betrekken. Dat bestrijd je niet met meer politie, maar door het bij de wortels aan te pakken. Faciliteer boeren die gezonde keuzes willen maken, geef dorpen de ruimte om uit te breiden zodat voorzieningen in stand kunnen blijven en investeer daarmee serieus in de vitaliteit van het platteland. ■



Leestip:

- > **Strangers in their own land**
De Amerikaanse socioloog Arlie Russell Hochschild verbleef vijf jaar in Louisiana, een van de armste staten van de Verenigde Staten. Cees Veerman herkent het boek als een illustratie van wat er kan gebeuren als je als overheid een regio in de steek laat en economische achteruitgang vrij baan geeft.



Made in...Freiburg



Martin Haag

Martin Haag voelt zich bijzonder thuis in Freiburg, waar hij sinds 2011 wethouder Wonen is. Vanuit zijn werkkamer in het nieuwe stadhuis kijkt hij uit op wijngaarden en de bossen van het Zwarte Woud. Mede dankzij deze bijzondere omgeving zit groen denken in het DNA van de stad, zegt hij. 'Toen andere steden decennia geleden besloten de tram af te schaffen door de opkomst van de auto, deed Freiburg dat bewust niet.' Deze stad telt 230.000 inwoners en duurzaamheid staat hier volgens Haag al heel lang op de agenda. Dat komt met name door de universiteit, waar veel onderzoek wordt gedaan naar duurzame energie. 'Wat er op de universiteit gebeurt, heeft zijn weerslag op de stad, omdat de medewerkers hier zelf ook wonen.'

Groen zit in het DNA van Freiburgers

Freiburg is een van de groenste steden ter wereld en geldt als pionier op het gebied van duurzame stadsontwikkeling. Martin Haag is wethouder Wonen en ziet in zijn stad hoe traditie en duurzame innovaties elkaar perfect aanvullen.



PRIJSWINNEND STADHUIS ONTWERPEN DOOR AMBTENAREN

'Het **nieuwe stadhuis** heeft in 2018 de Duitse duurzaamheidsprijs - Deutsche Nachhaltigkeitspreis - gekregen. Dat is mede te danken aan de manier waarop het tot stand kwam, samen met onze medewerkers. Door hen er meteen bij te betrekken, is het veel meer geworden dan een gewone werkplek. We zijn een energieplushuis, hebben kinderopvang, een mobiliteitsconcept en zijn rolstoelvriendelijk. Freiburg wil een stad van korte lijnen zijn én goed bereikbaar. Op die manier willen we ook nieuwe wijken ontwikkelen, dus door alle betrokkenen er al in een vroeg stadium bij te betrekken.'



ILLUSTRATIE: K9 ARCHITECTEN/LATZ + PARTNER / DIE GULLE

DUURZAAM VERKEER IN NIEUWE WIJK DIETENBACH

'Freiburg krijgt er jaarlijks één- tot tweeduizend inwoners bij en dus moeten we wel bouwen om ook woonruimte voor de mensen met lage en middeninkomens te garanderen. In de wijk **Dietenbach** komen er voor 6.500 mensen woningen bij. Minstens de helft daarvan is sociale woningbouw. Ons verkeersconcept is ook zeer ambitieus: het openbaar vervoer moet een aantrekkelijk alternatief bieden voor gemotoriseerd privévervoer. De nieuwe wijk krijgt een eigen stedelijke spoorverbinding, fietspaden moeten direct en zonder obstakels op het hoofdfietspadennet worden aangesloten. Ook wordt er prioriteit gegeven aan directe fiets- en voetgangersverbindingen in de omgeving. Extra autoverkeer in bestaande gebieden als gevolg van de nieuwe wijk moet worden vermeden. We zoeken naar verschillende alternatieven voor de auto en dankzij zonne-energie produceren we meer stroom dan er nodig is.'

1.280



'**Schauinsland** wordt wel de huisberg van Freiburg genoemd. Vanaf de 1.280 meter hoge top heb je een geweldig uitzicht over de stad en de omgeving, het Zwarte Woud. Ik kom er graag om te wandelen en te mountainbiken. Hier begrijp je pas goed waarom we de natuur zo graag willen behouden.'

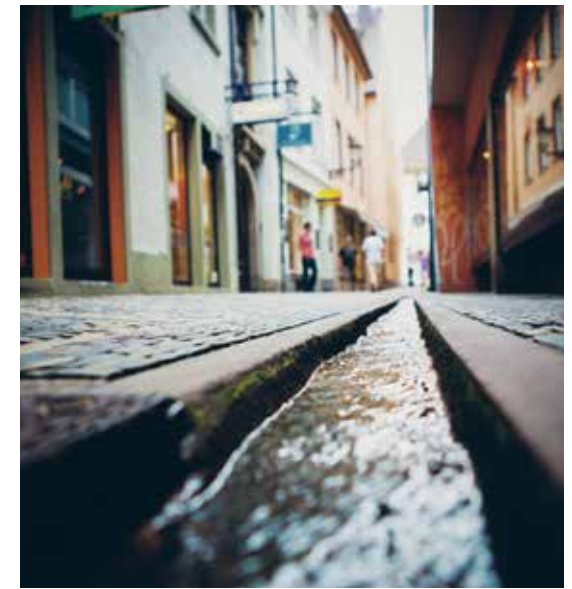


2017

'In 2017 werd het **plein van de oude synagoge** opnieuw ingericht. Voorheen was het niet meer dan een grasveld. Na de herinrichting is het hier heel levendig geworden. Je ziet veel studenten, toeristen en Freiburgers die er hun middagpauze doorbrengen. Op het plein zijn onder andere meer bomen geplant en waterfonteinen voor kinderen aangelegd.'

WATER UIT HET ZWARTE WOUDE

'De **Freiburgse beekjes** - ook wel: Bächle - maken op hun eigen manier deel uit van de ziel van de stad. Het zijn open beekjes met fris water uit het Zwarte Woud die al sinds de middeleeuwen door het stadscentrum stromen. In veel steden zouden ze allang zijn verdwenen om plaats te maken voor auto's. Hier zie je dat het loont om tradities hoog te houden: ze zijn een trekpleister, zowel voor toeristen als voor de inwoners. En daar zijn we trots op.'



SOLARPIONIERS IN HET SONNENSCHIFF

'Het **Sonnenschiff** is een appartementencomplex met bedrijfsruimten op de begane grond. Het staat in de wijk Vauban en is het eerste grote complex dat volledig op zonne-energie draait. Sterker nog, het levert viermaal zo veel energie als nodig is en het overschot gaat naar gebouwen in de buurt. Het is een van de bekendste baanbrekende projecten op het gebied van zonne-energie in Duitsland en is een mooi voorbeeld hoe je de burgers daar van begin af aan bij kunt betrekken. Dát is duurzaam bouwen.'

VOETBALLLEN ONDER ZONNEPANELEN

Duurzaam bouwen is een beweging, vindt Haag. 'Dat kun je niet vanuit de overheid opleggen, dat moet juist vanuit de burgers komen. Het mooiste voorbeeld vind ik het onderkomen van voetbalclub **SC Freiburg** die in de Bundesliga speelt. Het huidige stadion heeft al zonnepanelen en de plannen voor het nieuwe complex zijn nog veel duurzamer. De fans kwamen met ideeën voor het nieuwe stadion en wilden dat het een duurzaam complex zou worden. Dat de voetbalfans zich hiervoor inzetten, toont aan hoe sterk duurzaamheid in de samenleving is verankerd.'



BEELD: HPP ARCHITECTEN/WILLMORE

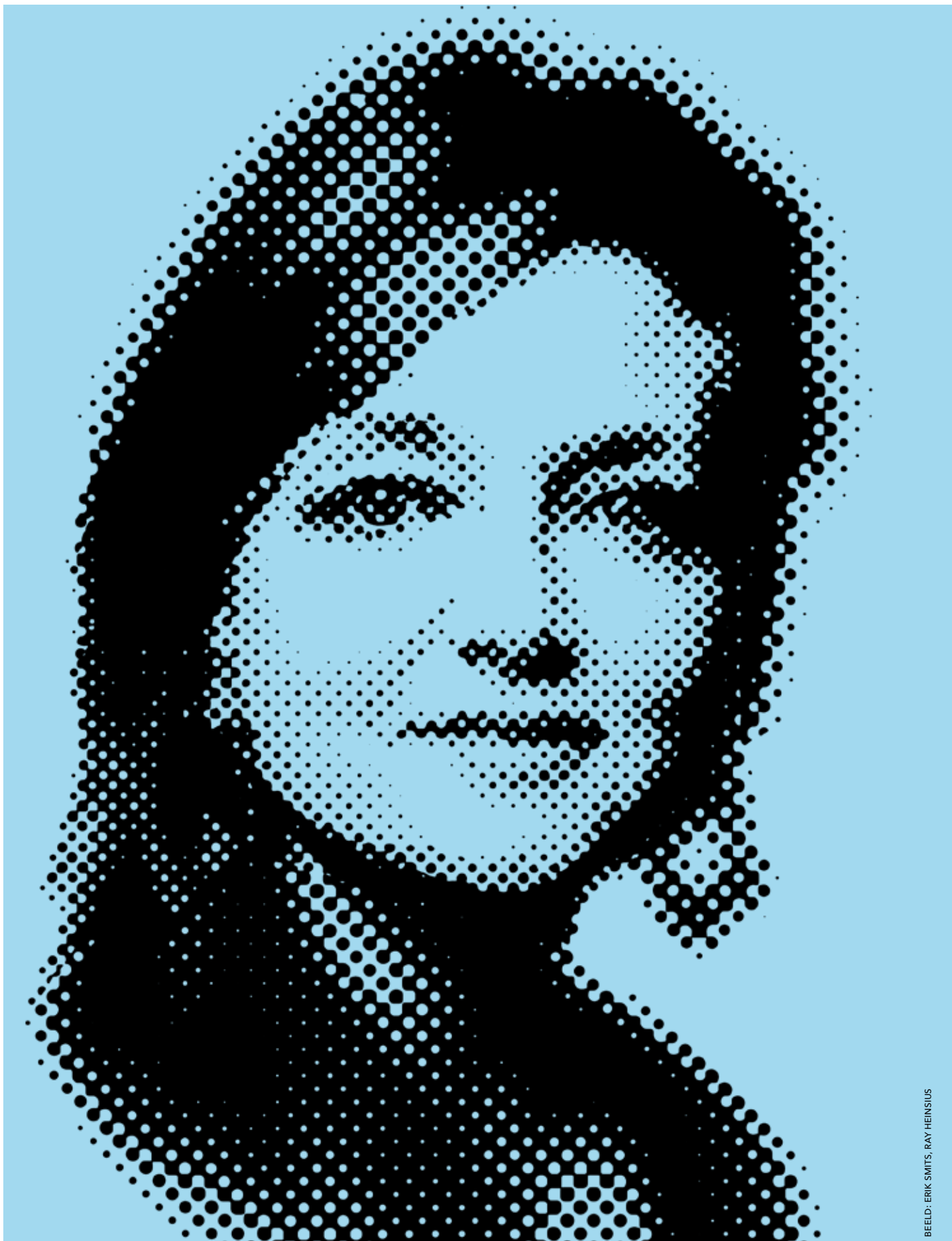


Münster, Freiburg im Breisgau

TYPISCH FREIBURG: WALDRESTAURANTS



'Echt genieten van de schitterende omgeving kun je in een van de **Waldrestaurants** die zo typisch zijn voor deze streek. Na een mooie wandeltocht kun je hier heerlijk eten en drinken en even bijkomen in een Biergarten met een prachtig uitzicht. De bekendste drie zijn de voormalige kloosters St. Ottilien, St. Valentin en St. Barbara.' ■



BEELD: ERIK SMITS, RAY HEINSIUS

Column

1 MILJOEN WONINGEN. VOOR WIE DAN?

Zullen we het niet alleen hebben over het tekort aan woningen? En dat de prijzen de pan uit rijzen? Veel liever heeft Jessie Wagenaar, directeur Verkoop & Gebiedsmarketing bij BPD, het over de woonwensen van consumenten. Die sneeuwen onder in de discussie over woningschaarste.

ER WORDT IN DE sector nauwelijks geluisterd naar bewoners en woningzoekenden. In Duitsland moeten de komende drie jaar anderhalf miljoen nieuwe woningen komen. In Nederland gaat het om een miljoen nieuwe woningen tot 2030. Hoe gaan we dat voor elkaar krijgen? Dat levert veel – en vaak tegengestelde – meningen op van allerlei experts. Maar wie kent de wensen van de bewoners zelf eigenlijk? En houden we daar wel voldoende rekening mee?

De wensen van woningzoekenden zijn diverser dan ooit, zo leren wij van onze eigen bewonersonderzoeken en -peilingen. Vroeger was het overzichtelijker: je had starters, gezinnen en ouderen. Tegenwoordig zijn er steeds meer huishoudens met een wisselende samenstelling. Zij hebben andere wensen dan voorheen. Een woning delen met een goede vriend – of je samengestelde gezin – is in opkomst. Ook het flexwonen – korte tijd in een huur- of gedeelde woning en dan weer naar de volgende plek, al dan niet in het buitenland – zien we steeds vaker. Met

dit soort wensen moeten we terdege rekening houden.

BPD ontwikkelt zo'n 250 gebieden in Nederland, waarvan er jaarlijks grofweg 150 in verkoop gaan. In Duitsland komen daar dit jaar 100 projecten bij. We staan continu in direct contact met geïnteresseerden die zich melden via de websites van die projecten. Hierdoor weten we dat bewoners de nabijheid van voorzieningen belangrijk vinden, vooral omdat het zo lekker makkelijk is en tijd scheelt. Van groot belang is het thuisgevoel van de bewoners. Dat heeft dan weer helemaal niets met die voorzieningen te maken. Met het huis ook niet, trouwens. Wel met de buurt, en of die aansluit bij de nette en rustige leefstijl of juist de sociale en gezellige inborst van de bewoners.

**'NU ONTWIKKELEN
ZONDER DE
TOEKOMST UIT HET
OOG TE VERLIEZEN'**

Ook opvallend: mensen vinden een wijk met vijftig tot maximaal honderd woningen al een buurtje. Als we 350 woningen in een omgeving neerzetten, dan moeten we ook nadenken over de sociale cohesie van zeker drie buurtjes. Daarom geloven we hartgrondig in gebiedsontwikkeling: het ontwerpen en ontwikkelen van een goed functionerende leefomgeving, inclusief de openbare ruimte waarin we zowel de bewoner als het gebruik van het gebied centraal stellen. Zodat mensen zich thuis voelen in hun nieuwe leefomgeving. Nu én over vijftig jaar. Dit maakt ons werk zo interessant. De kunst is om voor de diverse bewoners en gebruikers van een gebied van nú te ontwerpen en te bouwen – en tegelijkertijd ook iets neer te zetten dat voor de lange termijn goed is voor iedereen. Dan slaan we twee vliegen in één klap: we dragen niet alleen bij aan het oplossen van woningschaarste, maar we ontwikkelen leefomgevingen die zowel vandaag als in de toekomst aan de wensen van verschillende bewoners voldoen. ■

CV Jessie Wagenaar is directeur Verkoop & Gebiedsmarketing bij BPD in Nederland. Ze studeerde Planologie aan de Universiteit van Amsterdam en kwam in 2008 in dienst van BPD.



Campina circulair

BPD transformeert de oude Campinafabriek tot een nieuw stedelijk gebied in Eindhoven. Om een bestemming te vinden voor materialen die vrijkomen door demontage van een aantal oude fabrieken, schreven New Horizon, Architectuurcentrum Eindhoven en BPD de ontwerpwedstrijd *Campina Circulair* uit. De inzending Plug-In-Campina van Bygg Architecture, Studio Ivo Hulskamp en Studio Raphael Coutin kwam als winnaar uit de bus. In het winnende plan wordt bijna de helft van alle isolatieplaten, plafondplaten, staal en ander materiaal gebruikt om bruggen te bouwen, die de oude en nieuwe gebouwen op het Campinaterrein verbinden. Op die bruggen komen platforms voor stadslandbouw, sport, horeca en groen.

Materialenpaspoort vanaf 2020 dé norm

De bouw- en infrasector staat voor een enorme transitie om klimaatverandering en verdere belasting van de aarde tegen te gaan. Dit betekent dat BPD gebouwen en infrastructuur zo gaat ontwikkelen dat straks alle materialen en grondstoffen herbruikbaar zijn en geen fossiele energiebronnen meer worden gebruikt. We willen dat vanaf 2020 alle projecten een materialenpaspoort hebben. Zo kunnen er bewust materiaalkeuzes worden gemaakt bij het realiseren van woningen. We creëren op die manier woonmilieus waar zo min mogelijk afval vrijkomt en waar afval zo efficiënt mogelijk wordt gescheiden.

90%

van de woningen die BPD in 2019 ontwikkelt, zijn gasloos. In 2018 gold dat voor driekwart en in 2017 voor ruim een derde van onze projecten. ■

In de schijnwerpers



DUURZAAM WOONPLEZIER

Energietransitie, klimaatadaptatie, circulariteit en gezondheid. Met deze vier pijlers draagt BPD zichtbaar en onzichtbaar bij aan een duurzame(re) leefomgeving: voor de bewoner, de wijk en de regio.



De woningen van **PARK070** worden gebouwd op het terrein in Voorburg waar ooit het grootste leegstaande kantoorgebouw van Nederland stond. Voorheen de plek waar voor duizenden mensen de werkdag begon. Straks is het de plek waar honderden mensen thuishkomen. Eén onderdeel van het complex wordt in stand gehouden: de atoomschuilkelder. Die wordt omgebouwd tot stallinggarage voor auto's en fietsen. Ruim 95 procent van de materialen uit het kantoorgebouw krijgt een nieuwe bestemming, in de openbare ruimte van Parko70 of elders. Hergebruik in optima forma! Natuurlijk wordt Parko70 gasloos gebouwd. Zonnepanelen en een warmte-koudeopslag zorgen voor verwarming en verkoeling. Mooi meegenomen: regenwater wordt apart opgevangen. Om het riool te ontlasten, maar ook om de tuinen water te geven.



Bewustzijn voor natuur en gezondheid is een van de belangrijkste kenmerken van dit bijzondere nieuwbouwproject. Er is een aantal duurzame aspecten bij alle woningtypen in **ZUIVER** toegepast. Groene daken vangen het regenwater op, zodat het kan worden hergebruikt. Ook grijs water – van bijvoorbeeld de wasmachine – wordt ter plekke gezuiverd en opgeslagen om later het toilet mee door te spoelen. Zonnepanelen zorgen voor verwarming, net als warmteterugwinning uit het douchewater. De huizen in project ZUIVER zijn daardoor zo veel mogelijk zelfvoorzienend. De verschillende bouwsystemen van de woningen kunnen zo veel mogelijk los van elkaar vervangen en gerecycled worden. Ook worden voor de bouw lokale afgedankte bouwmaterialen gebruikt.



Energietransitie is een belangrijke duurzame pijler van de nieuwbouwprojecten van BPD. De 172 woningen van **REFUGIO** passen hier perfect in. Zo maakt de gedecentraliseerde, gecontroleerde ventilatie warmteterugwinning in de huizen mogelijk. Het project is gebouwd volgens de KfW 70 Efficiency House-standaard. Dit houdt in dat de appartementen en duplexwoningen van Refugio in een jaar niet meer dan 70 procent van de energie nodig hebben van een *standaard* Duitse nieuwbouwwoning. Het is niet de meest zichtbare vorm van duurzaam bouwen, maar wel een die zoden aan de dijk zet – en daarbij ook nog eens prettig is voor je portemonnee.

3

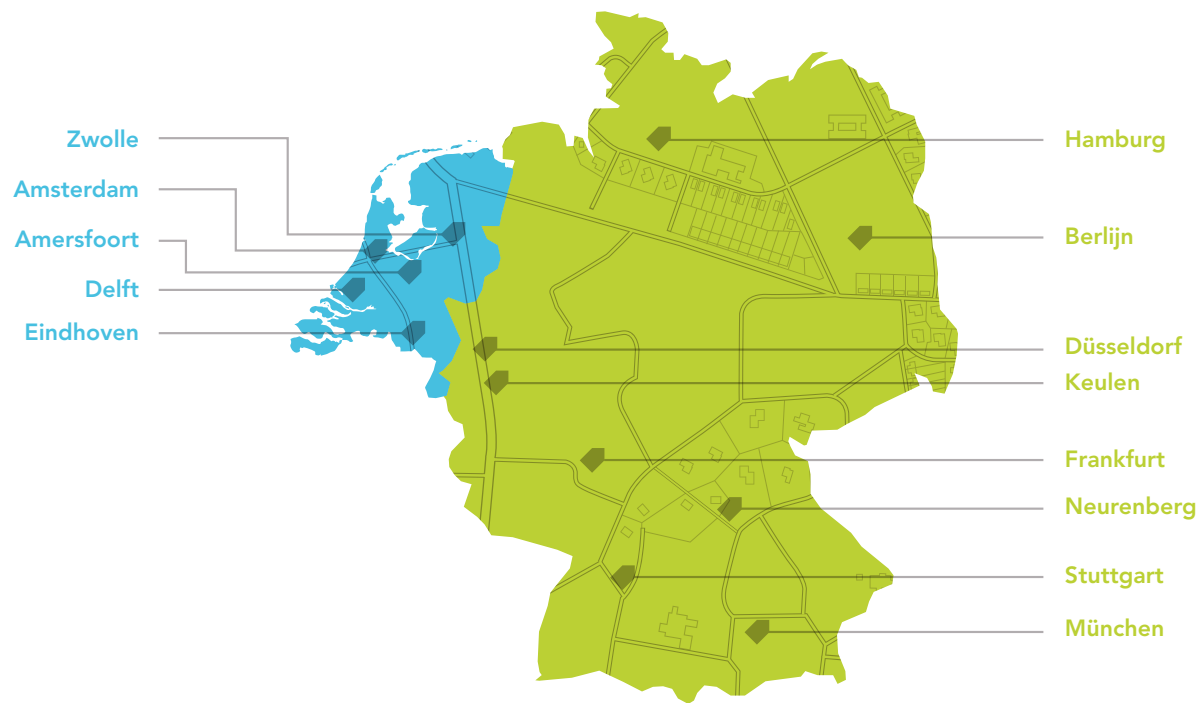


4

De naam van het project, **SOLAR LIVING**, geeft al de voorzet wat betreft het duurzame karakter van deze 28 woningen in het Zuid-Duitse Eislingen. Veel nieuwbouwprojecten zijn duurzaam, omdat ze zelfvoorzienend zijn. Dit complex gaat een stapje verder. Energie wordt op een duurzame manier opgewekt: met zonnepanelen én door omgevingswarmte terug te winnen. Maar wat bijzonder is: het project kan meer energie opwekken dan in de woningen wordt verbruikt. De energieopslag maakt het mogelijk deze energie te bewaren voor later. Een belangrijk doel van BPD op de langere termijn. Een Solar Living-woning heeft daardoor niet meer dan 55 procent van de energie nodig die een *gewone* nieuwbouwwoning jaarlijks verbruikt. ■



350.000 WONINGEN VERKOCHT EN ANDERE FACTS & FIGURES OVER BPD



NEDERLAND

AANTAL VERKOCHTE
 WONINGEN AFGELOPEN
 10 JAAR RUIM
43.000

4 REGIONALE
 VESTIGINGEN EN
1 LOKAAL KANTOOR

OPRICHTINGSJAAR
1946

DUITSLAND

AANTAL VERKOCHTE
 WONINGEN AFGELOPEN
 10 JAAR RUIM
11.500

8 REGIONALE
 VESTIGINGEN EN
6 LOKALE KANTOREN

OPRICHTINGSJAAR
1993

BPD – Bouwfonds Property Development – is een van de grootste gebiedsontwikkelaars van Europa. Onze onderneming is werkzaam in Nederland en Duitsland, en realiseerde de woningen en woonwijken van meer dan een miljoen Europeanen. De grootte en complexiteit van de gebieden die BPD ontwikkelt, verschillen enorm. BPD is – met name in Nederland – verantwoordelijk voor uitbreidingswijken met soms duizenden woningen. Maar ook voor appartementencomplexen in München en Frankfurt. Voor de kavel in de Amsterdamse binnenstad die slechts plaats biedt aan enkele huizen. In die zin zijn de werkterreinen van BPD heel groot én heel klein, en is het bedrijf project- en gebiedsontwikkelaar ineen.

LIVING ENVIRONMENTS

BPD wil een bijdrage leveren aan de verwezenlijking van living environments: dynamische leefomgevingen. Die rust bieden, maar ook activiteiten op straat aanmoedigen, zodat mensen met veel plezier samenwonen. BPD maakt zich sterk voor de kwaliteit van de gebouwde omgeving en besteedt daarbij nauwgezet aandacht aan alles wat het woonplezier beïnvloedt. Van de inrichting van de openbare ruimte tot en met de groenvoorzieningen. Van architectonische afwisseling en harmonie tot de veiligheid en bereikbaarheid.

GEBIEDSREGISSEUR

Bij het ontwerpen en ontwikkelen van nieuwe woonwijken komt veel kijken. Vrijwel altijd zijn er tal van partijen bij het proces betrokken, waaronder (lokale) overheden, stedenbouwkundigen, architecten, bouwondernemingen en natuurlijk onze bewoners voor wie we het uiteindelijk allemaal doen. Dankzij haar organiserend vermogen speelt BPD in op de ontwikkelingsprocessen – die vaak

jaren duren – en neemt niet zelden de rol aan van initiator en regisseur. Als het mogelijk is, koesteren we in de nieuwe wijken wat al bestond. Bouwen is voortbouwen. In een nieuwe woonwijk mag zowel het heden als het verleden voelbaar zijn.

REGIOKANTOREN

Dé Europese woningmarkt bestaat niet en zelfs binnen Nederland en Duitsland komen grote regionale verschillen voor. In een Nederlandse provinciestad kan grote behoefte bestaan aan eengezinswoningen met een tuin op het zuiden, terwijl in Hamburg vooral luxueuze appartementen in trek zijn, zeker als ze uitzicht bieden op de Elbe. Met een groot aantal regionale kantoren – verspreid over Nederland en Duitsland – staat BPD midden in de lokale huizenmarkten en ontsnapt geen woontrend aan onze aandacht.

GEBOREN IN NEDERLAND, GROOT GEWORDEN IN EUROPA

BPD is opgericht in 1946 door een aantal Nederlandse gemeenten. In de jaren van grote woningnood zorgden we voor fondsen om de bouw van betaalbare huizen mogelijk te maken. Die aanpak voorzorg in een grote behoefte. Tegenwoordig staan er in Europa 350.000 huizen die met steun van onze onderneming zijn gerealiseerd. Inmiddels is BPD uitgegroeid tot een vooraanstaande gebiedsontwikkelaar met bijna twintig vestigingen. Elk jaar worden er vele duizenden koop- en huurhuizen opgeleverd die met onze hulp zijn gerealiseerd. In 2016 had BPD een primeur: we zijn de eerste gebiedsontwikkelaar die de mogelijkheid biedt om het gehele aankoopproces van een woning online te doorlopen. BPD is onderdeel van Rabobank. Dat geeft de rust en ruimte voor onze onderneming om ons te concentreren op ons vakgebied: het realiseren van living environments, waarin het goed wonen en leven is. ■

Adressen en colofon

BPD EUROPE BV

IJsbaanpad 1
1076 CV Amsterdam
Nederland
T. +31 (0)20 304 99 99
E. info@bpdeurope.com
W. bpdeurope.com

MANAGING BOARD

Walter de Boer, *CEO*
Carl-Jan Kreikamp, *CFRO*
Gea Voorhorst, *directeur Legal & Compliance*

NEDERLAND

BPD ONTWIKKELING BV

HOOFDKANTOOR
IJsbaanpad 1
1076 CV Amsterdam
T. +31 (0)20 304 99 99
E. ontwikkeling@bpd.nl
W. bpd.nl
Walter de Boer, *directievoorzitter*

REGIOKANTOREN

NEDERLAND

ZUID-WEST

KANTOOR DELFT
Poortweg 2
2612 PA Delft
T. +31 (0)15 268 08 08
E. ontwikkeling.zuidwest@bpd.nl
Patrick Joosen, *regiodirecteur*
Wim de Haas, *regiodirecteur*

NOORD-OOST & MIDDEN

KANTOOR AMERSFOORT
De Brand 30
3823 LK Amersfoort
T. +31 (0)33 453 41 11
E. ontwikkeling.nom@bpd.nl
Frans Holleman, *regiodirecteur*

KANTOOR ZWOLLE

Grote Voort 223
8041 BK Zwolle
T. +31 (0)38 425 44 40
E. ontwikkeling.nom@bpd.nl

Met ingang van 1 juni is het adres van het kantoor in Zwolle:

Noordzeelaan 2
8017 JW Zwolle

NOORD-WEST

KANTOOR AMSTERDAM
IJsbaanpad 1
1076 CV Amsterdam
T. +31 (0)20 304 99 99
E. ontwikkeling.noordwest@bpd.nl
Harm Janssen, *regiodirecteur*

ZUID

KANTOOR EINDHOVEN
Kronehoefstraat 72
5622 AC Eindhoven
T. +31 (0)40 265 98 59
E. ontwikkeling.zuid@bpd.nl
Erik Leijten, *regiodirecteur*

DUITSLAND

BPD

IMMOBILIENENTWICKLUNG GMBH

HOOFDKANTOOR
Solmsstraße 18
60486 Frankfurt am Main
T. +49 (69) 509 579 2900
E. info@bpd-de.de
W. bpd-de.de
Franz-Josef Lickteig, *directievoorzitter*

REGIOKANTOREN

DUITSLAND

OOST

KANTOOR BERLIJN
Kurfürstendamm 21
10719 Berlin
T. +49 (30) 889 276 510
E. berlin@bpd-de.de
Carsten Hartwig, *regiodirecteur*

NOORDRIJN-WESTFALEN

KANTOOR DÜSSELDORF
Roßstraße 92
40476 Düsseldorf
T. +49 (211) 537 290
E. duesseldorf@bpd-de.de
Joachim Siepmann, *regiodirecteur*
Carl Smeets, *regiodirecteur*

KANTOOR KEULEN

Richard-Byrd-Straße 6a
50829 Köln
T. +49 (221) 949 80 00
E. koeln@bpd-de.de
Joachim Siepmann, *regiodirecteur*
Carl Smeets, *regiodirecteur*

MIDDEN

KANTOOR FRANKFURT
Solmsstraße 18
60486 Frankfurt am Main
T. +49 (69) 509 579 1000
E. frankfurt@bpd-de.de
Ingo Schilling, *regiodirecteur*

NOORD

KANTOOR HAMBURG
Sachsenstraße 8
20097 Hamburg
T. +49 (40) 688 76 80
E. hamburg@bpd-de.de
Marcus Keller, *regiodirecteur*

ZUID-OOST

KANTOOR MÜNCHEN
Bachbauernstraße 1
81241 München
T. +49 (89) 384 76 80
E. muenchen@bpd-de.de
Samira Akhlaghi, *regiodirecteur*

FRANKEN

KANTOOR NEURENBERG
Gutenstetter Straße 2
90449 Neurenberg
T. +49 (911) 801 29 90
E. nuernberg@bpd-de.de
Günter Schenk, *regiodirecteur*

ZUID-WEST

KANTOOR STUTTGART
Silcherstraße 1
70176 Stuttgart
T. +49 (711) 656 79 53
E. stuttgart@bpd-de.de
Antonius Kirsch, *regiodirecteur*

BPD Magazine is een uitgave van BPD Europe. Het magazine verschijnt tweemaal per jaar in twee taalversies (Duits en Nederlands) en wordt in een oplage van 16.000 exemplaren verspreid onder relaties van BPD binnen Europa. Voor een kosteloos abonnement kunt u zich aanmelden op bpd.nl/aanmelden. Heeft u al een abonnement, maar wilt u zich afmelden? Dat kan via uw eigen profiel op bpd.nl/profiel of door een e-mail te sturen naar bpd-magazine@bpd.nl. Vermeld hierbij duidelijk uw naam en adresgegevens.

REDACTIERAAD BPD Kim van Eerde, Anoeska van Leeuwen, Katharina Zoll **CONCEPT & REALISATIE** ZB Communicatie & Media (zb.nl) **ONTWERP & VORMGEVING** ZB/Janita Sassen **BNO AAN DIT NUMMER WERKTEN MEE** Bertus Bouwman, Kees de Graaf, Peter van der Horst, Mirjam van Immerzeel, Karen Jochems, Malin Kox, Edwin Lucas, Marc Mijer, Claudia Stoldt, Cees Veerman **BEELD** Stijn Brakkee, Adriaan van Dam, De Beeldenfabriek, 3D capacity, Kaj van Ek, De Zwarte Hond, Fred Ernst, Freiburg HRP Architecten/Willmore, DAM/Bernd Gabriel, Felix Groteloh, Joris Hauwert, Raymond Heinsius, Jordi Huisman, K9 Architecten/Latz + Partner/ die grille, K&C, Arie Kievit/HH, iStock.com/alvarez, iStock.com/Orchidpoet, iStock.com/GoodlifeStudio, Yadid Levy/Alamy Stock Photo, media4d, Stefan Müller, JeRoen Murré, Monika Nonnenmacher, Janita Sassen, Daria Scagliola, Erik Smits, Philip Stursberg, Alex Tran Photography, Plompmozes, Jan de Vries, Allard Willemse, YuconVR, Monique van Zeijl, Els Zweerink **DRUKWERK** Habo DaCosta. BPD Magazine wordt gedrukt op uncoated - ongestreken houtvrij offsetpapier.



'BOUWEN
BETEKENT
DAT JE PLEKKEN
MAAKT MET
BETEKENIS'

Patrick van der Klooster (BPD)

Pag. 26