

bpd MAGAZINE

N° 5 VOORJAAR 2017
MAGAZINE OVER
GEBIEDSONTWIKKELING
IN EUROPA

 **bpd** creating living environments

BPDEUROPE.COM

VERDICHTING?
MEER REGIE
ALSTUBLIEFT!



KEES CHRISTIAANSE

"URBANISATIE KAN
NIET ZONDER
ONTWERPSTURING"

RICHARD HASSELL

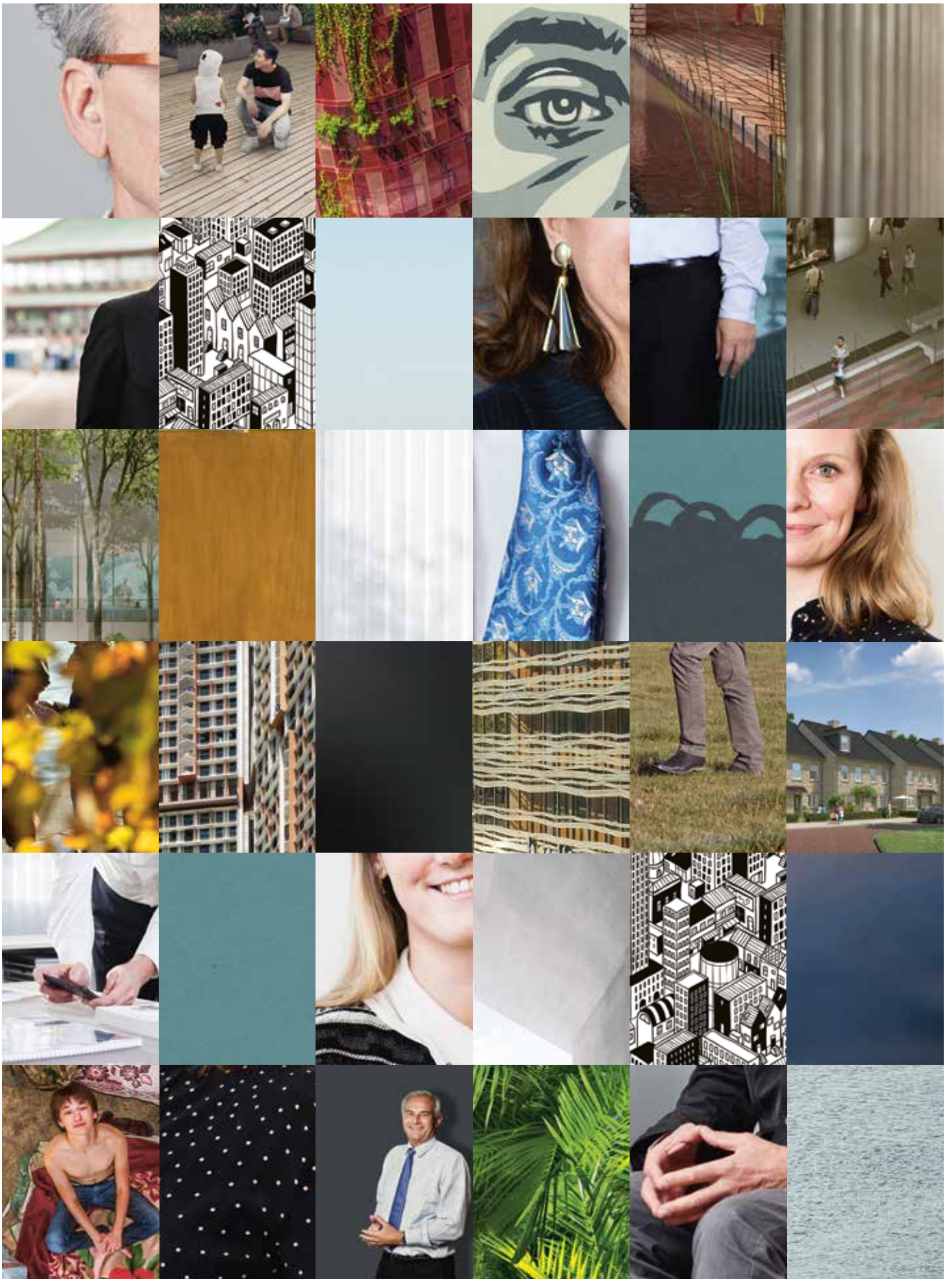
"WOLKENKRABBERS
STAAN EEN GROENE STAD
NIET IN DE WEG"

AHMED ABOUTALEB

"INVESTEREN IN ROTTERDAMSE
ZELFBOUWERS IS INVESTEREN
IN DE HELE BUURT"

CHRISTOPHE GUILLUY

"DE STEDEN ZIJN
ONNEEMBARE VESTINGEN
VAN DE ELITE GEWORDEN"



bpd MAGAZINE

COLOFON

BPD MAGAZINE 5, JAARGANG 3
VOORJAAR 2017

BPD Magazine is een uitgave van BPD Europe, Postbus 15,
3870 DA Hoevelaken. Het magazine verschijnt tweemaal per jaar in
vier taalversies (Duits, Frans, Nederlands en Engels) en wordt in
een beperkte oplage verspreid onder relaties van BPD binnen Europa.

REDACTIERAAD BPD

Ursula van Kooij, Jeanne Neuve-Eglise, Martine Spronk,
Angela Vervoorn, Hans Weber, Katharina Zoll

CONCEPT & REALISATIE

ZB Communicatie & Media
(zb.nl)

ONTWERP & VORMGEVING

ZB/Marinka Reuten

AAN DIT NUMMER WERKTEN MEE

Nicoline Baartman, Bertus Bouwman, Nadine Colombel,
Armelle Desmarchelier, Kees de Graaf, Mirjam van Immerzeel,
ITA Translations, Kleis Jager, Bas Kooman, Edwin Lucas,
Claudia Stoldt, John Widen, Judith Wieringa

FOTOGRAFIE & ILLUSTRATIES

Patrick Bingham-Hall, Augusto Da Silva, Merlijn Doomernik, iStock,
K. Kopter, Kathrin Leisch, Philippe Matsas, JeRoen Murré, Janita Sassen,
Marijn Scheeres, Erik Smits, Winand Stut, John Thackwray,
Tzenko, Karen Veldkamp, Jing Wei, WOHA

DRUKWERK

Drukkerij Roelofs, Enschede

BPD Magazine wordt gedrukt op uncoated
- ongestreken houtvrij offset papier.



OPLAGE 8.775

Gehele of gedeeltelijke overname van artikelen, foto's en illustraties
uit BPD Magazine is alleen toegestaan na overleg met de redactie
en met bronvermelding. BPD noch ZB Communicatie & Media
kan aansprakelijk worden gesteld voor onjuistheden en/of
zet- en drukfouten.



FRANZ-JOSEF LICKTEIG
DIRECTIEVOORZITTER BPD
IMMOBILIENENTWICKLUNG



WALTER DE BOER
CEO BPD



JEAN-PHILIPPE BOURGADE
DIRECTIEVOORZITTER
BPD MARGINAN

'ES REGNET KAVIAR'

Het zijn goede tijden voor projectontwikkelaars. De vraag naar woningen overstijgt het aanbod. Kapitaal om te investeren is er in overvloed. Betekent dit dat we terugkeren naar Wild West-taferelen in het vastgoed? Met opgedreven prijzen, een lage rente, weinig aanbod en uitstekend renderende investeringen? Dat lijkt wel zeker. De keerzijde is dat woonconsumenten – en dat zijn wij allemaal – de rekening betalen.

Een verschraving van het woonaanbod ligt op de loer, want de bovenkant aan de vraagzijde van de markt is sterk en lucratief. Die tendens wordt nog versterkt door de huidige schaarste aan grondposities. Hoewel diverse gemeenten in Frankrijk en Nederland nog grondrechten bezitten – door verplaatsing van veelal overheid-gerelateerde bedrijven –, zijn de meeste posities in private handen. In Duitsland is dat zelfs heel sterk het geval. Dit leidt tot hogere inkooprijzen die de betaalbaarheid en de diversiteit in de programmering van woningen extra onder druk zetten.

In dit klimaat is wonen vastgoed geworden: zo kun je het opportunisme van dit moment samenvatten. Een uiterst beperkte visie die geen rekening houdt met de sociaal-maatschappelijke invalshoek. Het werkt segregatie in de hand en gaat ten koste van de diversiteit in onze steden. Kent u de *Abwertungskit gegen Gentrifizierung*? Dit is een instructie op YouTube om rijken te weren met satellietshotels, wasgoed op de balkons en buitenlandse namen op

het beltableau. Hoewel dit satirische filmpje van de makers *Es regnet Kaviar* alweer zeven jaar oud is, illustreert het de huidige activistische sfeer in steden als Hamburg en Berlijn.

BPD is 70 jaar geleden opgericht om te zorgen voor betaalbare woningen voor de middenklasse. Nu, 70 jaar later, is die opdracht even relevant en urgent. Vanzelfsprekend ziet u dit terug in de onderwerpkeuze voor deze vijfde editie van ons magazine. Met onder meer artikelen over verdichting en leefbaarheid, verstedelijking en gezondheid, bewonersparticipatie in Nederland en een essay over de toegenomen segregatie in Frankrijk.

Gezondheid en de kwaliteit van de leefomgeving winnen aan betekenis bij ons werk in de centrumgebieden van de grote steden. Voor steden die aantrekkelijk willen blijven, zal vergroening van de stedelijke omgeving een steeds belangrijker thema worden. Sterker nog, mede vanwege verdichtingsvraagstukken en de daarbij horende mobiliteit zullen niet alleen klassieke milieufactoren als verkeerslawaaï en luchtverontreiniging in belang toenemen, maar ook de aanwezigheid van recreatie- en groenvoorzieningen; die wordt zelfs noodzakelijk.

WALTER DE BOER,
CEO BPD



VISIE

- 18 VERDICHTING VERGT REGIE
Het is een illusie dat je iedereen in compacte steden kunt huisvesten. Kees Christiaanse en Walter de Boer willen meer aandacht voor de dichtbevolkte gebieden tussen de steden.
- 32 PERIFEER FRANKRIJK
Fiscale maatregelen om de werkgelegenheid te bevorderen, werken vooral in gebieden met een goed ov, constateert econoom Benoît Schmutz.
- 44 EUROPESE AGENDA STAD
Drie stellingen, negen experts. Gedeelde conclusie tijdens de IFHP Summit: niemand kan het alleen.
- 68 ESSAY OVER SEGREGATIE
Voor ontwikkelaars die segregatie willen bestrijden, heeft Christophe Guilluy een sombere boodschap. De geglobaliseerde economie kent een arbeidsdeling die automatisch leidt tot gescheiden woonomgevingen, meent hij.
- 86 DE POOLSE INHAALRACE
Rijnbouwt architect Katarzyna Bratek ziet in Polen een dynamisch land vol kansen voor architecten en ontwikkelaars.



Kees Christiaanse:
"De impact van een slecht ontwerp in het landschap is groter dan in de stad."
18



INSPIRATIE

- 34 DE GROENE STAD
Hoogbouw hoeft niet ten koste te gaan van groen, het kan juist extra groen opleveren, vindt WOHA-architect Richard Hassell. "Het gebouw is een landschap. Natuurlijke vormen maken het aantrekkelijk."
- 56 PARIS STYLE, NEW YORK TOUCH
De buurt rond *Canal de l'Ourcq* bloeit op. Het appartementencomplex *Canal Square* combineert de charme van Parijs met de postindustriële architectuur uit New York.
- 72 MY ROOM
Internationale beeldreportage over de kamer als leefomgeving, spiegel van cultuur en individuele identiteit.



De hoeveelheid zonlicht bepaalt het gevoel van ruimtelijkheid in een stad, aldus Richard Hassell. "In Noord-Europese steden moet je gebouwen verder uit elkaar zetten."
34



ACHTERGROND

8 KRAKENDE STEDEN

Bij verdichting gaat het om zoveel meer dan wonen alleen: de openbare ruimte is minstens zo belangrijk. De hoogbouw rukt op, ook in Europa. Hoeveel meer beton kunnen steden hebben?

80 STADSE STRESS

De stad biedt vertier en voorzieningen, maar brengt ook risico's en ongemak met zich mee. Welke recepten hebben planologen en architecten in petto voor de nodige ontspanning?



Steden als Zürich en Wenen, die niet zozeer bekend staan om hun vele hoogbouw, worden nu als het meest leefbaar ervaren.

8



PROJECTEN

52 VERTROUWEN IN DE WOONWIJK

Hoewel niet elk project geschikt is voor bewonersparticipatie, laten twee Nederlandse voorbeelden zien dat het werkt. "Als bewoners hun eigen ideeën herkennen, draagt dat bij aan een levendige woonomgeving."

88 OOG VOOR KWALITEIT

Novalia in Montpellier, *Laan van Spartaan* in Amsterdam en *Mönchpark7* in Würzburg bewijzen het: met aandacht voor kwaliteit creëer je een leefomgeving die zelf gaat leven.



Met *Novalia* in Montpellier is het gelukt om esthetiek en functionaliteit te verenigen.

88

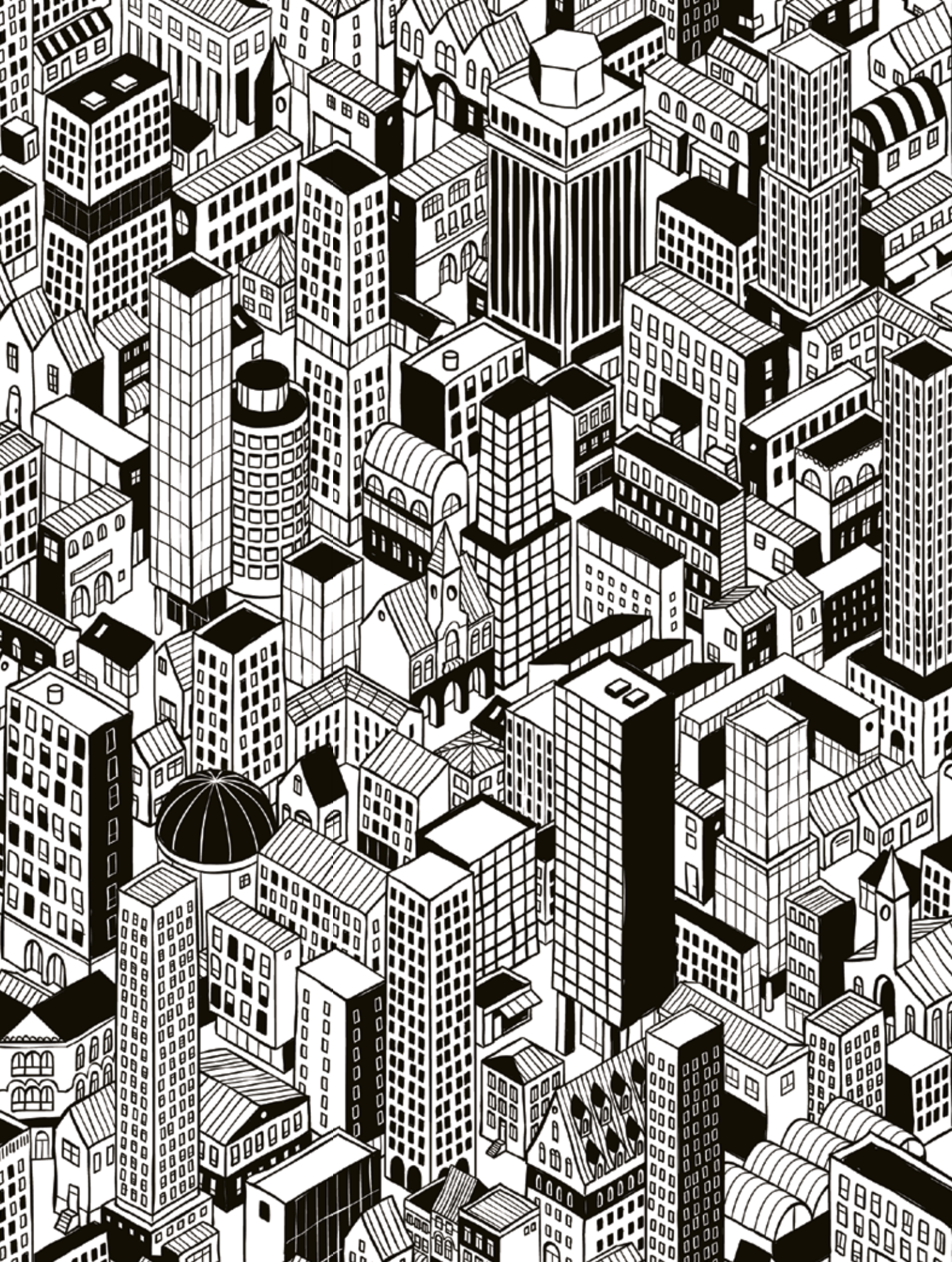


Q ACHTERGROND / TEKST KEES DE GRAAF / BEELD ISTOCK, KAREN VELDKAMP

VERDICHTING: DE PRO'S EN CON'S

BOVEN OP ELKAAR IN DE STAD

Wereldwijd leven steeds meer mensen in steden. Dan ligt verdichting vaak letterlijk en figuurlijk om de hoek. Het beton rukt op, maar hoeveel extra kunnen steden hebben?



EÉN WOORD KAN VEEL ZEGGEN en oproepen. 'Dichtheid' heeft als begrip nog een zekere objectieve lading. Het staat – in de stadsontwikkeling althans – voor de concentratie van een bepaalde eenheid op een oppervlakte. Die is op verschillende manieren uit te drukken [zie kader pagina 11]. Dichtheid is vooral ook een begrip dat door professionele stadsontwikkelaars wordt gebruikt. 'Verdichting' heeft een andere lading. Daar hebben meer mensen beelden bij en vaak niet alleen maar positieve.

Verdichting staat voor het *rücksichtslos* volbouwen van lege dan wel groene plekken in de stad en daar wordt lang niet iedereen blij van. Langzaam maar zeker wordt alle stedelijke ruimte opgevuld. Dat heeft weer negatieve gevolgen voor bijvoorbeeld de opwarming van de stad (*urban heat*) en het niet kunnen afvoeren van regenwater. Laat staan voor de mogelijkheid van stadsbewoners om even te kunnen 'ademen' in de open ruimte en daar te ontspannen, alleen of met anderen.

VOL, VOLLER, VOLST

Gemeten naar het aantal inwoners per km² voeren steden in Azië de mondiale lijst van dichtheden aan:

Dhaka, Bangladesh 44.100
Hyderabad, Pakistan 41.200
Vijayawada, India 31.200
Chittagong, Bangladesh 29.200
Mumbai, India 26.000
Hongkong, China 25.600
Aligarh, India 25.300
Macau, China 25.300
Hama, Syrië 25.100
Mogadishu, Somalië 25.000

Ten opzichte van:

Istanbul, Turkije 9.900
Kiev, Oekraïne 7.200
Ankara, Turkije 7.000
Athene, Griekenland 6.000
London, GB 5.600
Parijs, Frankrijk 3.700
Amsterdam, NL 3.200
Berlijn, DU 3.000

Bron: Demographia World
Urban Areas, 2016

MEGACITIES

Wie verdichting in de ultieme vorm wil aanschouwen, komt al snel in de zich snel ontwikkelende landen van Zuidoost Azië terecht. Daar zijn de echte miljoenensteden te vinden. Frauke Kraas, hoogleraar geografie aan de Universiteit van Keulen, doet al enkele jaren onderzoek naar deze steden, waar al snel vijf tot acht miljoen mensen wonen. De dichtheid van mensen en infrastructuur is er ongehoord [zie kader links]. Een groot deel van de bevolking leeft er in armoede en is sociaal buitengesloten. Kraas liet bij de opening van een tentoonstelling in Berlijn over deze *Megastädte* weten dat de klassieke top-down stadsplanning voor deze steden geen oplossing biedt: "Mede doordat overheden slecht zijn georganiseerd, zijn ze niet van bovenaf aan te sturen. De ontwikkeling van megasteden kan alleen worden aangepakt door beslissers uit allerlei richtingen samen te brengen. Uit het stadsbestuur, maatschappelijke organisaties, het bedrijfsleven. De ontwikkelingsrichting moet gezamenlijk worden uitgestippeld. Een *multi-stakeholder* aanpak dus."

FORSE GROEI

In West-Europa zijn er vooralsnog geen Aziatische toestanden, maar ook hier trekken steeds meer mensen naar de gebieden waar de werkgelegenheid, het onderwijs en de voorzieningen zijn: de metropolen. München bijvoorbeeld groeit van 2,6 miljoen inwoners in 2012 naar 3,3 miljoen in 2030: een groei van

“DE ONTWIKKELING VAN MEGASTEDEN KAN ALLEEN WORDEN AANGEPAKT DOOR BESLISSERS UIT ALLERLEI RICHTINGEN SAMEN TE BRENGEN”

24 procent. Steden als Berlijn, Hamburg, Amsterdam en Lyon laten een vergelijkbare ontwikkeling zien. Hetzelfde geldt voor Wenen, Brussel, Stockholm en Madrid. Daar komt bij dat veel huishoudens uit een en twee personen bestaan, wat extra druk zet op het benodigde aantal woningen – ook al zijn deze wellicht wat kleiner in oppervlakte. Om de instroom van mensen het hoofd te bieden, moet meer met de bestaande ruimte worden gedaan. In Duitsland wordt dat *Nachverdichtung* genoemd; negentig procent van alle projecten in Hamburg valt in deze categorie. Het Duitse Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) signaleert in de praktijk vijf gangbare strategieën: aan- en opbouwen, gaten in blokken opvullen, binnenhoven bebouwen, herstructurering (bijvoorbeeld bebouwing van volkstuinen of oude rangeerterreinen) en conversie (sloop/nieuwbouw).

In Berlijn werden vorig jaar twaalf binnenstedelijke bouwlocaties aangewezen waarop meer dan 12.000 woningen gebouwd moeten worden. Deze locaties zijn soms verrassend, tot en met begraafplaatsen aan toe. Politici verdedigen de bouwplannen vaak met het argument dat daarmee het omliggende landschap gespaard wordt. Zij krijgen steun vanuit wetenschappelijke hoek. Zo liet de Utrechtse hoogleraar voor Urban Futures, Maarten Hajer, in een interview met nieuwsplatform De Utrechtse Internet Courant weten dat de stad Utrecht wat hem betreft nog fors kan groeien: “Utrecht is in mijn ogen een behoorlijk lege stad. Ik ken weinig steden die zo leeg zijn! (...). Daar ontstaat ook de nieuwe vraag; compact bouwen. Je houdt de afstanden beperkt waardoor mensen kunnen fietsen en het wordt mogelijk om meer voorzieningen dicht bij de mensen te organiseren (...).”

KANS VOOR MEGASTAD

Hajer onderbouwt zijn stelling met de ervaringen die hij onlangs opdeed in het kader van de Internationale Architectuur Biënnale Rotterdam 2016 en waarin

DICHTHEID LANGS DE MEETLAT

Hoe meten we dichtheid? Daar zijn verschillende methoden voor. De meest gebruikte is het *aantal mensen per km²*. Daarnaast kennen we het *aantal woningen per hectare* en de zogenaamde *floor space index*. Deze laatste betreft de hoeveelheid vloeroppervlakte ten opzichte van het grondvlak waar de bebouwing op rust. Elke methode heeft eigen voor- en nadelen. Wanneer meten we bijvoorbeeld het aantal mensen in een gebied? Van Manhattan is bijvoorbeeld bekend dat de gemiddelde bevolkingsdichtheid een kleine 27.000 inwoners per km² bedraagt. Tijdens kantooruren neemt dat gemiddelde echter toe tot 66.000. Ook is de vraag waar de grens van het stedelijk gebied wordt getrokken en of bijvoorbeeld ook lege gebieden en water in de berekening moeten worden meegenomen. Hetzelfde New York telt weliswaar bijna 21 miljoen inwoners, maar de totale oppervlakte bedraagt ruim 11.600 km², waardoor de gemiddelde dichtheid ‘slechts’ 1.800 bedraagt (en New York een 925^{ste} plek op de wereldranglijst inneemt).



**FRANZ-JOSEF LICKTEIG, DIRECTIEVOORZITTER
BPD IMMOBILIENENTWICKLUNG**

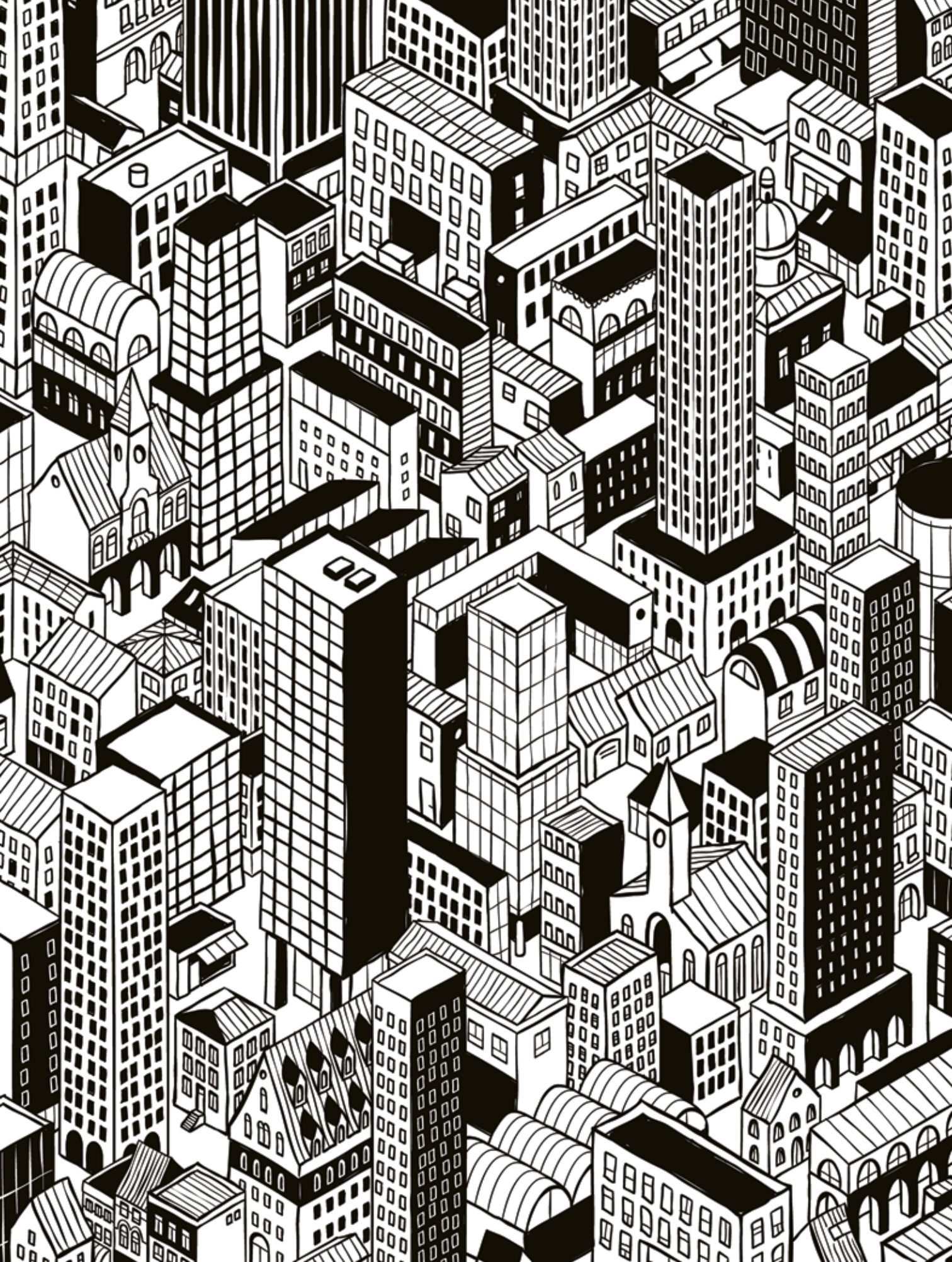
“Verdichting is niet nieuw voor onze sector. In de periode 1990-1994 hebben we dit ook meegemaakt, na de Duitse *Wiedervereinigung*. Ook toen moesten we extra woningen bouwen en terugvallen op grondstukken die voorhanden en reeds ontsloten waren. De druk is nu echter nog groter en houdt ook langer aan. We zien drie trends: een sterke immigratie naar Duitsland, we verhuizen van de randen naar de centra en mensen verlaten de economisch zwakke regio’s voor de sterkere regio’s. Daarbij zijn er wel grote regionale verschillen. Berlijn en München groeien bijvoorbeeld, maar in het Ruhrgebied hebben steden problemen om hun bevolking vast te houden. Het vergroten van de attractiviteit is daar belangrijker dan de verdichting. In onze portfolio met projecten heeft zich een opmerkelijke omslag voorgedaan. Waar we acht jaar geleden nog tachtig à negentig procent in eengezinswoningen realiseerden, is dat compleet omgedraaid. Het merendeel bestaat nu uit appartementen op binnenstedelijke locaties. Steden worden door veel mensen ervaren als aantrekkelijke plekken om te wonen. Verdichting betekent in veel gevallen dat we verouderde bedrijventerreinen en commerciële ruimtes saneren en herontwikkelen. Het betekent echter ook het opvullen

van lege plekken in wanden en blokken (die zijn ontstaan na oorlog, sloop, sanering, red.) en het bebouwen van vrije ruimte in gebouwenensembles uit de vijftiger en zestiger jaren van de vorige eeuw. De voordelen zijn evident; zo wordt bestaande infrastructuur bijvoorbeeld intensiever gebruikt. Maar menselijke maat en schaal is daarbij evenzeer van belang. Dichtheid vraagt om meer groen. Stedelijke zichtlijnen moeten behouden blijven en het menselijk oog heeft de vrije ruimte van pleinen en openbare ruimte nodig. Dat is zeer belangrijk. Ik kan me ook hoogbouw in de vorm van smalle, puntachtige torens voorstellen. Onze kopers willen hier geen hoogbouwmilieus zoals we die van de satellietsteden in China kennen. We hebben dat gezien aan de flatwijken die we in Europa in de jaren zeventig hebben gebouwd: dat mag nooit meer gebeuren. Aantrekkelijke architectuur, voldoende groen, goede openbare ruimtes en passende infrastructuur zijn binnen een dichtere bebouwing dwingend noodzakelijk. Daarnaast hebben deze gebieden een krachtige eigen identiteit nodig en een wij-gevoel van de mensen die daar leven. Dichter bouwen betekent deze ‘zachte’ factoren meer aandacht geven; zij bepalen op termijn de leefkwaliteit in deze woongebieden.”

stedelijke verdichting een belangrijk onderwerp was. Hij krijgt steun; nationaal bijvoorbeeld van collega-hoogleraar Zef Hemel (Universiteit van Amsterdam) die fan is van megasteden en vindt dat in Nederland deze ook een kans verdienen. Hij schrijft in *NRC Handelsblad*: “Ons land heeft juist behoefte aan metropoolvorming, aan echte grootstedelijkheid. Een sterk geconcentreerde stedelijke ontwikkeling is ook hier onvermijdelijk (...). Laat tenminste ergens in Nederland een echte grote, diverse stad ontstaan.” Zijn argument: “Metropolen zijn wonderen van vernuft, veel duurzamer dan middelgrote steden en eindeloze bronnen van welvaart en cultuur.” Internationaal zitten collega’s als de Amerikaan Edward Glaeser op deze lijn; hij is ervan overtuigd dat verstedelijking de wereld vooruit kan helpen. Niet voor niets gaf hij zijn boek *Triumph of the City* uit 2011 deze ondertitel mee: *How Our Greatest Invention Makes Us Richer, Smarter, Greener, Healthier, and Happier*. Volgens Glaeser, in een interview met *The European*, stellen steden ons in staat ‘slimmer te worden door ons te omringen met andere slimme mensen. Dit verklaart waarom steden de afgelopen dertig jaar niet overbodig zijn geworden.’

VEEL CREATIVITEIT

Opvallend genoeg zijn ook consumenten de laatste tijd meer te porren voor het wonen in hogere dichtheden. Het vergelijkende onderzoek dat BPD elke twee jaar in de landen Duitsland, Frankrijk en Nederland uitvoert, wijst erop dat met name in de twee eerstgenoemde landen het wonen in grote steden populair is. En dan vooral in de centra van die grote steden. Het wonen in appartementen nam tussen 2011 en 2016 in Duitsland verder in belangstelling toe en datzelfde geldt opvallend genoeg voor Nederland – toch een land waar de eengezinswoning lange tijd als de standaard gold. Maar liefst 38 procent kan zich voorstellen in een





**MARIE-ANNE DE LESPINAY-PEREYMA,
HOOFD CORPORATE RELATIONS BPD MARIGNAN**

"Parijs maakt al jaren een groei door. Vele mensen komen om hier te wonen, te studeren en te werken. Onze opgave als gebiedsontwikkelaar is om daar ruimte voor te maken. Daarin werken we nauw samen met de lokale overheid. Onlangs werd het project *Reinventer Paris* gelanceerd, waarin voor 23 locaties in Parijs ideeën van ontwikkelaars werden gevraagd. BPD Marignan maakte met XTU Architectes een plan voor drie woongebouwen binnen de gebiedsontwikkeling van *Paris Rive Gauche*, onder de titel *In Vivo*. Onze inzet daarbij: het creëren van verticale tuinen in de stad. De drie gebouwen maken gebruik van nieuwe technieken, waarvan de toepassing van algen in de gevel van een van de gebouwen wel de meest bijzondere is. In het 'Algo House' wordt een 'biofacade' toegepast, waarbij de algen in de gevel CO₂ opnemen en bovendien zorgen voor een aangenaam binnenklimaat. De woningen in het Algo House zijn bestemd voor

studenten; de woningen in het aangrenzende 'Tree House' en 'Plant House' worden verkocht en voor een deel verhuurd met een gematigde huurprijs, de zogenaamde *Logements Intermédiaires*. Daarmee blijft Parijs voor uiteenlopende doelgroepen bereikbaar. Naast het wonen besteden we ook veel aandacht aan andere functies in het project, zoals het *Open Community Lab La Paillasse* dat hier een plek krijgt. Allerlei disciplines op het gebied van bioscience kunnen hier samenwerken. En we voegen openbare ruimte en tuinen aan de stad toe. Dit project symboliseert voor ons hoe Parijs zich richting 2050 wil ontwikkelen, als sociale, innovatieve en intelligente stad."

"METROPOLEN ZIJN WONDEREN VAN VERNUFT, VEEL DUURZAMER DAN MIDDELGROTE STEDEN EN EINDELOZE BRONNEN VAN WELVAART EN CULTUUR"

appartementengebouw met meer dan acht lagen te wonen. Daarmee lijkt er in termen van 'marktkansen' nog veel mogelijk waar het gaat om verdere verdichting. Ontwikkelaars en ontwerpers spelen daarop in; aan creativiteit geen gebrek. Kijk bijvoorbeeld naar het Holon House dat BPD ontwikkelde voor Amsterdam, met Office Jarrik Ouburg en FreyH Studio. Een 'potloodtoren' van 22 verdiepingen, op een grondvlak van 20 bij 24 meter. Conclusie: we kunnen technisch en conceptueel heel veel.

EFFICIËNTE STEDEN

De vraag is echter wel: hoe landt al die creativiteit in de stad? De Nederlandse architect Sjoerd Soeters (hij hernoemde zijn bureau onlangs in 'Pleasant Places Happy People') heeft in diverse Nederlandse en buitenlandse steden ervaring opgedaan met binnenstedelijke woongebouwen en -gebieden. Zijn stelling: het moet in ieder geval niet op de modernistische manier, zoals gepropageerd door ontwerpers als Le Corbusier met zijn *Plan Voisin*, dat hij voor Parijs maakte. "De rampzalige erfenis van zijn 'licht en lucht'-denken vinden we terug in de Franse *banlieues*, maar ook in veel andere naoorlogse flatwijken in alle westerse landen."

Anno 2017 gaat aantrekkelijk stedelijk leven volgens Soeters om "stedelijke gebieden met een mix aan gebouwen en functies, gegroepeerd rondom een betekenisvolle en intensief gebruikte ruimte waar mensen elkaar ontmoeten als ze er doorheen lopen of in verblijven." Hoogbouw is daarbij niet per se nodig: "Kijk naar de binnenstad van Amsterdam: een behoorlijke dichtheid, waarbij gebouwen door de eeuwen heen gemakkelijk van functie kunnen veranderen. Of het Java-eiland dat wij ontwierpen in het Oostelijk Havengebied: 100 woningen per hectare, maar met prima plekken waar kinderen kunnen spelen."



**JEROEN GALLE, DIRECTEUR
PROJECTEN BPD**

Voor de gemeente is hier een belangrijke rol weggelegd: “De overheid moet heel precies formuleren waar een aantrekkelijke en beleefbare stad aan moet voldoen. Dat gebeurt nu onvoldoende. Ik zie hoe het fout gaat in Amsterdam, waar nu individuele plots met bouwveloppen worden uitgegeven aan marktpartijen. Met enkel de grondprijs en de energieprestatie als leidende principes. Maar dat is wel een gevaar: je krijgt een stad van schreeuwerige incidenten, die men iconen noemt. Zonder een goed bedachte openbare ruimte wordt deze vorm van stadsontwikkeling op den duur onleefbaar.” Zijn waarschuwing daarbij: val niet in de valkuil van buitenlandse voorbeelden: “Waarom zou je op het Zeeburgereiland (een locatie aan de rand van de binnenstad, red.) een stuk Vancouver willen maken, louter met hoogbouwtorens. Ik geloof daar niet in. Probeer wat je hebt met de huidige gegevens en wensen van mensen – bijvoorbeeld een hele goede fietsbereikbaarheid – op een goede manier voort te zetten.”

KRAKENDE STEDEN

Slotvraag: wanneer wordt de grens bereikt? De Europese steden hebben eerder in de 19^{de} eeuw ten tijde van de industriële revolutie laten zien dat ze zeer snel konden groeien. Met een planmatige aanpak van waterleiding, riolering en volkshuisvesting kon de aanwas uiteindelijk in goede banen worden geleid. Lukt dat de komende jaren ook met de volgende groeispuurt? Steden als Zürich en Wenen die niet zozeer bekend staan om hun vele hoogbouw worden nu als meest leefbaar ervaren. Wanneer de druk van de economie en de demografie de komende jaren aanhoudt – en daar heeft het alle schijn van – zal het in de nodige metropolen gaan ‘kraken’. De kunst voor overheden, ontwikkelaars en ontwerpers wordt dan om nieuwe leefruimte toe te voegen, zonder de bestaande ruimte

“Dichtheid is een thema waar wij op zich niet dagelijks mee bezig zijn, maar waar in de vakwereld wel veel over gesproken wordt. Zeker in relatie tot de groeiende woningvraag in stedelijke regio’s. Het is voor ons geen doel op zich; wij kijken als gebiedsontwikkelaars in eerste instantie naar de kwaliteit van de plek en de wensen van gebruikers. Getallen mogen nooit de maatstaf zijn; je zoekt steeds naar de beste oplossing, passend binnen de stedelijke context. De economie speelt daarbij een belangrijke rol. Mensen trekken naar de stad omdat daar de banen en voorzieningen te vinden zijn. Zij willen daar wonen, blijkt ook uit onze marktonderzoeken. Dan gaat het al snel over accommoderend vermogen. De opgave: kunnen we bepaalde delen van de stad beter benutten? *Oosterdokseiland* in Amsterdam is daar een goed voorbeeld van. Op de plek van een postsorteercentrum van 15.000 m² hebben we een 225.000 m²

nieuw programma toegevoegd, met een mix van functies en gebouwen. En nog belangrijker: omgeven door betekenisvolle openbare ruimte. Zo proberen we gebieden te ontwikkelen die iets toevoegen aan de stad. Even verderop zijn we nu bezig met Houthavens; stedelijk wonen in een mix van appartementen en intensieve laagbouw. Dat doen we in een intensief proces met alle betrokken stakeholders. Naast de woningen zijn ook zaken als speelplekken, groen, parkeren, *walkability* en – in toenemende mate – fietsbereikbaarheid van belang. Verdichting is een veel bredere opgave dan de woning of het woongebouw sec. De komende jaren voorzie ik dat infrastructuur en bereikbaarheid in dit verband nog veel belangrijker zullen worden. Daarom moeten we, in nauw overleg met de gemeente, ook op een hoger schaalniveau over de stedelijke ontwikkeling verder doordenken. Dat doen we als BPD ook volop.”

“ZONDER EEN GOED BEDACHTE
OPENBARE RUIMTE WORDT DEZE
VORM VAN STADSONTWIKKELING
OP DEN DUUR ONLEEFBAAR”

compleet in beslag te nemen. Een *hell of a job*, maar wel een uitdagende. De multi-stakeholder aanpak die Frauke Kraas voor Aziatische steden voorstelt, lijkt ook hier op zijn plaats.

En uiteindelijk is het ook niet geheel uitgesloten dat de slinger in de stadsontwikkeling weer de andere kant uitzwaait. Zoals veel westerse steden in de jaren zestig en zeventig van de vorige eeuw massale suburbanisatie meemaakten, kan dat ook nu weer gebeuren. Dat dreigt vooral wanneer steden zó onbetaalbaar worden, dat met name gezinnen weer de wijk naar buiten nemen.

Onderzoeker Karen Harris van bureau Bain & Company signaleert bijvoorbeeld dat de bevolking van Londen als geheel weliswaar groeit, maar dat ook 600.000 Britse huishoudens de stad de laatste jaren hebben verlaten. “Vooral de instroom van buitenlanders heeft de groei gaande gehouden”, zegt zij in een interview tegen de redactie van *Hyperloop*. Haar bureau publiceerde dit jaar de studie *Spatial Economics: The declining costs of distance*. Drie trends staan hierin centraal: het produceren van goederen en diensten op kleine schaal wordt aantrekkelijker, highspeed internet komt massaal beschikbaar en nieuwe technieken (zelfrijdende auto’s, drones) maken transport goedkoper. Het wordt daarmee voorspelbaar dat een groeiend aantal mensen zich footloose vestigt in het landelijke buitengebied – de *New Villages* zoals Karen Harris ze noemt: woongebieden aan de verste randen van metropolitane gebieden. “In een post-urbane economie wordt nabijheid van een kantoor steeds minder belangrijk. Mensen gaan daar leven waar het prettig wonen is.” Een interessante tegengedachte in een tijd waarin de stad door velen heilig verklaard wordt als *dé place to be*. De tijd zal het uitwijzen.



HIGHLIGHTS

Ook in populaire West-Europese steden groeit de druk op de bestaande ruimte. Tienduizenden melden zich voor een woningproject.



Metropoolvorming wordt door sommigen toegejuicht. Het zijn centra van ontmoeting, creativiteit en cultuur.



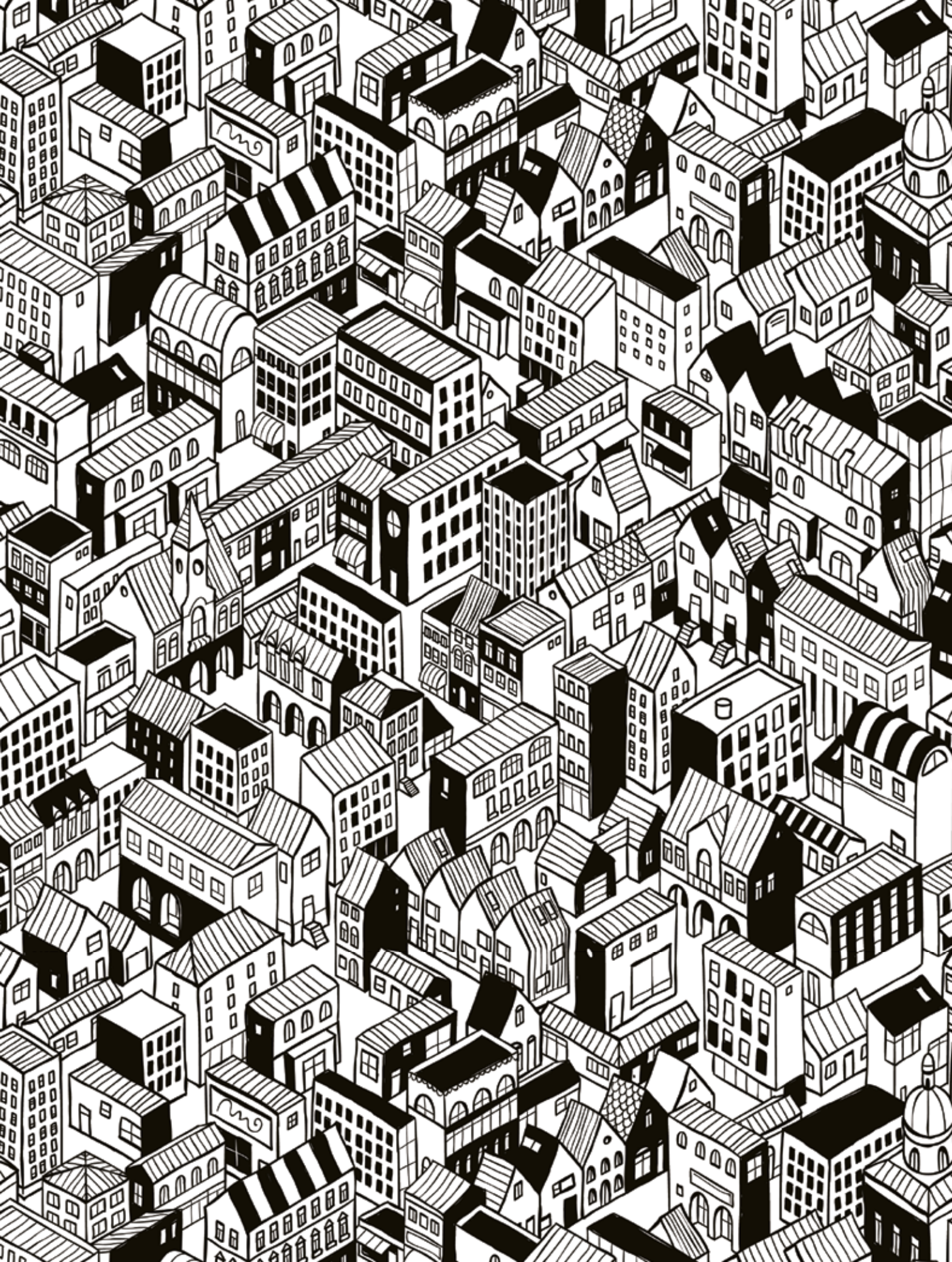
Zorgen zijn er ook: hoe landen de omvangrijke bouwprogramma’s in de stad? Ontwerpers en ontwikkelaars komen met creatieve oplossingen.



Bij verdichting gaat het om veel meer dan alleen het wonen. De openbare ruimte is minstens zo belangrijk.

INSPIRATIE

- architizer.com/blog/low-rise-high-density
 - nusdeltares.org/content-page-high-density-living/
 - detail.de/artikel/urbane-verdichtungsstrategien-nachverdichtung-in-deutschen-metropolen-26066/
 - spiegel.de/wirtschaft/service/stadtplanung-wie-mehr-menschen-in-die-staedte-passen-sollen-a-1083766.html/
 - ibtimes.co.uk/world-cities-day-ten-biggest-megacities-world-1526512
 - tudelft-architecture.nl/chairs/dwelling/research/intense-laagbouw/
-





VISIE / TEKST BAS KOOMAN / BEELD ERIK SMITS

VERDICHTING? MEER REGIE ALSTUBLIEFT!

De compacte stad als oplossing voor stedelijke groei? Dat is hoogstens een deel van de oplossing, stellen architect/professor Kees Christiaanse en BPD CEO Walter de Boer. Beiden vinden dat er meer aandacht moet komen voor de dichtbevolkte gebieden tussen de steden. En meer centrale regie. "Urbanisatie loopt uit de hand zonder ontwerpsturing."





“HET IS EEN ILLUSIE DAT JE IEDEREEN IN COMPACTE STEDEN ZOU KUNNEN OF MOETEN HUISVESTEN”

HET IS RUIM TWINTIG JAAR geleden dat ze elkaar voor het eerst ontmoetten: architect en stedenbouwkundige Kees Christiaanse en CEO van BPD Walter de Boer. Dat was tijdens de initiële workshops voor Leidsche Rijn, de huidige Vinexwijk bij Utrecht. Sinds die tijd zijn ze elkaar blijven volgen. KCAP Architects&Planners, het Rotterdamse bureau van Christiaanse, en BPD hebben samen aan projecten gewerkt en waren soms elkaars concurrenten bij tenders.

Professor Kees Christiaanse richt zich in zijn werk vooral op stedenbouwkundige opgaven in complexe urbane situaties en op het aansturen van urbane processen. Hij is expert in de ontwikkeling van campusgebieden, waterfronten en luchthavens, en in de revitalisering van voormalige industrie-, spoor- en havengebieden. Walter de Boer stelt zich ten doel om woongebieden te creëren met een hoge gebruiks-, belevings- en toekomstwaarde die voor alle betrokkenen een duurzaam rendement opleveren: *creating living environments*.

In hun visie op het vak en in hun aanpak van projecten is samenwerking een beslissende

succesfactor. Hoe zouden ze een onderlinge functieruil beleven?

KEES CHRISTIAANSE: “Het zou bijzonder prettig zijn om voldoende geld ter beschikking te hebben om zelf projectontwikkelingen te initiëren. Ik zou opzien tegen het werken met een grote organisatie en de – mogelijk – bijbehorende vaste conventies. Vooral zou ik willen bewijzen dat kwalitatief excellente projecten een positief effect op de omgeving hebben en tegelijkertijd veel geld kunnen opleveren – denk aan totaalconcepten voor stedenbouw, architectuur, sociaal-economische programmering en duurzaamheid.”

WALTER DE BOER: “Ik zou me verheugen op de grote omvang en de complexiteit van jullie projecten. In toenemende mate is de bestaande stad of de agglomeratie met bestaande ruimtelijke en sociale structuren het toneel van de bouwopgave. Ik zie stedenbouw ook meer als strategie. En de stedenbouwer als verbindend visieontwikkelaar en programmeur. Dit is ook het creatieve deel van ons vak, dat vaak raakt ondergesneeuwd door complexe ruimtelijke ordeningsprocessen en -procedures. Daarom kijken onze mensen met jaloezie naar jullie

vak. Misschien is een synthese van onze disciplines wenselijk...”

DESAKOTA

Wereldwijd trekken mensen naar de steden. Die groeien, ook in Europa. Wat is dan wijsheid: hoe kunnen we die groei in goede banen leiden? Zodra de compacte stad als oplossing ter sprake komt, hebben beide heren duidelijk een sterke behoefte om te nuanceren.

KEES CHRISTIAANSE: “Vijftig procent van de wereldbevolking woont in steden, maar de helft daarvan woont niet in de steden zelf maar in de gebieden er tussen. De regio's met de hoogste bevolkingsdichtheid hebben vaak ook de hoogste landbouwproductie. Dat geldt bijvoorbeeld voor Java in Indonesië en de Mekongdelta in het zuidwesten van Vietnam, maar ook voor de Povlakte in het noorden van Italië. In die gebieden liggen netwerken van steden en dorpen, waarbij veel mensen in de mazen tussen de kernen leven. Verdichting vindt op twee manieren plaats: door verdichting van de kernen en decentrale ontwikkeling tussen de kernen. Beide ontwikkelingen zie je op een enorme schaal in Azië, waar die

tussengebieden worden aangeduid met de term *Desakota*.”

Desakota is een samenstelling van het Indonesische ‘desa’ (dorp) en ‘kota’ (stad) en betekent dus letterlijk ‘dorpsstad’. Deze dorpssteden bevinden zich buiten de stedelijke zones vanwaar je nog makkelijk naar de omliggende kernen heen en weer kunt pendelen – op een afstand van enige tientallen kilometers. Ze zijn dichtbevolkt en worden intensief gebruikt voor landbouw, maar verschillen van dichtbevolkte rurale gebieden door een aantal meer stadse kenmerken, zoals ontwikkelde transportnetwerken, een toenemend aantal niet-rurale economische activiteiten en een hoger aandeel vrouwen met betaald werk.

KEES CHRISTIAANSE: “Dichterbij zie je zulke verstedelijkte tussengebieden in de Randstad en het Ruhrgebied. Het is een illusie dat je iedereen in compacte steden zou kunnen of moeten huisvesten. Die tussengebieden hebben een hoge agrarische en industriële output. Het zijn productieve landschappen en als zodanig zijn ze juist heel interessant. Belangrijk is dat er niet gebouwd wordt op voorheen onbebouwd gebied, tenzij er



KEES CHRISTIAANSE

Professor Kees Christiaanse (1953) studeerde architectuur en stedenbouw aan de TU Delft. Daarna werkte hij tot 1989 bij het Office for Metropolitan Architecture (OMA – vanaf 1983 als partner). Hij richtte in 1989 KCAP Architects&Planners in Rotterdam op met latere vestigingen in Duitsland, Zwitserland en China. Gedurende zijn carrière heeft hij zijn werk als architect en stedenbouwkundige altijd gecombineerd met onderzoek en onderwijs. Van 1996 tot 2003 als professor voor Architectuur en Stedenbouw aan de TU Berlijn en vanaf 2003 leidt hij het Instituut voor Stedenbouw aan de ETH in Zürich. In Singapore is Christiaanse sinds 2010 als Programme Leader verbonden aan het Future Cities Laboratory. Hij is International Fellow van het Royal Institute of British Architects, ereid van de Bund Deutscher Architekten, lid van de Akademie der Künste in Berlijn en voorzitter van de raad van advies van de Singapore University of Technology and Design.



WALTER DE BOER

Walter de Boer (1958) is sinds 2008 CEO van Bouwfonds Property Development (BPD). Hij studeerde Bouwkunde aan de TU Delft, richting architectuur en stedenbouw. Tussen 1982 en 1987 werkte hij als zelfstandig architect bij Van Latum in Alkmaar. In 1987 stapte hij over naar de Brink Groep (als projectmanager) en PRC Nederland waar hij organisatieadviseur werd en in 1991 begon hij als ontwikkelingsmanager bij Bouwfonds Nederlandse Gemeenten in de Regio Midden-Nederland. In 1997 werd De Boer benoemd als directeur vastgoedontwikkeling bij de VOF Bouwfonds Fortis en in 2003 als directeur Bouwfonds MAB Ontwikkeling BV in de Regio Midden-Nederland. Deze functie vervulde hij tot 2008, toen hij CEO van BPD Europe werd en voorzitter van de directie van BPD Ontwikkeling Nederland. Walter de Boer is tevens lid van de hoofddirectie bij de Rabo Vastgoedgroep.

"DE IMPACT VAN
EEN SLECHT
ONTWERP
IN HET
LANDSCHAP IS
GROTER DAN
IN DE STAD"

KEES CHRISTIAANSE





"WE ZIJN
DRINGEND
TOE AAN
EEN NIEUWE
ORDENING
VAN KWALITEIT"

WALTER DE BOER

“ARCHITECTUUR IS MOOI,
MAAR GEEN POLITIEKE
NOODZAAK. URBANISATIE
KAN NIET ZONDER
ONTWERPSTURING”

een compensatie plaatsvindt, die ook een verbetering is. In Zwitserland noemen ze dit fenomeen *Ausgleichflächen* en in Singapore hebben ze voor nieuwe gebouwen de regel: *one hundred percent green replacement*.

Dat geldt voor verdichting in de stad en voor de verstedelijkte tussengebieden. Die tussengebieden staan voor enorme infrastructurele uitdagingen. Het is cruciaal dat er adequate strategieën en betaalbare structuren voor logistiek, watermanagement, afval en mobiliteit ontwikkeld worden om chaos te voorkomen.”

SLECHT ONTWERP

WALTER DE BOER: “Wij noemen desakota polycentrische steden of agglomeraties. Ik begrijp niet waarom de agglomeratie niet meer betekenis krijgt. In de Randstad van Nederland en het Ruhrgebied van Nordrhein-Westfalen is zelfs sprake van een metropool. Beiden zijn vrijwel leeg! Dat kan een grote kwaliteit worden. Laten wij het discours niet verenigen tot momentane architectuur op havenkades. Fixatie op de centrum-stad is niet nodig, zeker niet op hoogbouw boven de 100 of 150 meter. Hoogbouw is symboliek en manifestatiedrang. Je haalt er de krant mee, maar het leidt tot architectonische iconen die weinig met kwaliteit te maken hebben. Eerder met laadvermogen en zelfs dat moet je betwijfelen. Verstedelijking is niet de vraag, maar hoe kunnen wij deze in juiste banen leiden.”

KEES CHRISTIAANSE: “Je moet evenveel aandacht aan beide urbanisatievormen

geven: de compacte stad én het verstedelijkte landschap. Ze zijn complementair. Wel is de impact van een slecht ontwerp in het landschap groter dan in de stad. Voor Nederland ben ik daarom een sterk pleitbezorger voor de terugkeer van een sterker gecentraliseerde ruimtelijke ordening, bijvoorbeeld in de vorm van een hernieuwde RPD (Rijksplanologische Dienst – red.). Binnenstedelijke transformaties zijn redelijk autonome processen, daar hoeft je niet zo in te sturen. Dat ligt anders voor het verstedelijkte tussengebied, daar is meer regie nodig.”

WALTER DE BOER: “Eens. Sterker nog: enkele weken geleden was minister Blok van Wonen en Rijksdienst hier op bezoek. De terugkeer naar meer centrale regie, zoals onder de Rijksplanologische Dienst, is precies wat ik bij hem heb bepleit. Er ontbreekt nu een leidende cultuur op het ideologisch vergezicht dat onze wensen en noodzaken kan ordenen.”

KEES CHRISTIAANSE: “Zonder sturing wordt het tussengebied compleet volgepland zonder dat men rekening houdt met essentiële zaken als mobiliteit en CO₂-reductie. Urbanisatie is een bedreiging voor onze planeet. Je ziet dat heel scherp in JaBeBeKa, de agglomeratie rondom Jakarta: overbevolking, bodemdaling, grondwaterdaling en drink- en afvalwaterproblemen. In Jakarta zijn dat onbeheersbare grootheden geworden. Er is wel een gradueel verschil met het landelijk gebied in West-Europa, maar geen

princiepelijk verschil. Daarom zou aan urbanisatie altijd een ontwerpregie ten grondslag moeten liggen. Architectuur is mooi, maar geen politieke noodzaak. Urbanisatie kan niet zonder ontwerpsturing. De maatschappelijke consequenties zijn simpelweg te groot.”

POLITIEK OPPORTUNISME

Christiaanse is een groot voorstander van *inverse design* oftewel omgekeerd ontwerpen. Daarbij leg je eerst de bestaande kwaliteiten in een gebied vast: waterlopen, biotopen, vegetatie, een laan met mooie bomen, oudere gebouwen enzovoort. Die kwaliteiten vormen een vast kader waarbij je vervolgens kijkt hoe je die kunt infiltreren met nieuwe bebouwing. Het gaat erom dat je daarin een goed doordachte balans vindt.

KEES CHRISTIAANSE: “In Lelystad en Almere hebben we bijvoorbeeld eerst een bos en *wetlands* in een stadsuitbreiding ontworpen, als een mal voor de toekomstige bebouwing. Vervolgens hebben we gaandeweg het proces delen van het bos en de wetlands vervangen door gebouwen.”

Een ander hulpmiddel bij inverse design om de ruimtelijke kwaliteit van dichtbevolkte tussengebieden te bewaken is regelgeving; die heeft een remmende werking. Christiaanse vertelt in dit verband een deel van het Zwitserse Mittelland, een minder dichtbevolkt soort Randstad, dat zich van Genève tot St. Gallen uitstrekt, ingesloten tussen de Alpen en de Jura. Het gaat om het



10X WAT WE KUNNEN LEREN VAN ZWITSERLAND

Architect/professor en stedenbouwkundige Kees Christiaanse, zelf woonachtig in Zürich, ziet in Zwitserland tien factoren die bijdragen aan ruimtelijke kwaliteit en langlopende gebiedsontwikkeling beschermen:

1. *Fruchtfolgeflechten*: er moet een verplicht minimumoppervlak aan landbouwgrond overblijven om de bevolking in tijden van oorlog te kunnen voeden.
2. *Waldgesetz*: alles wat bos is, is beschermd.
3. *Ausgleichflechten* oftewel vereveningsoppervlak. Bouwen op voorheen onbebouwd gebied is verboden. In uitzonderingsgevallen moet er evenveel bebouwd gebied gecompenseerd worden met groen of belasting betaald worden over de opbrengsten.
4. Gefragmenteerd grondbezit en groot respect voor privé-eigendom maken onteigeningen en grondverkoop moeilijker, waardoor er weinig grootschalige ontwikkelingen ontstaan.
5. De oorspronkelijke spoorwegen in de kleine dorpjes worden nu voor S-banen gebruikt, zodat men vanuit de agglomeratie altijd binnen een half uur op het station in Zürich is. Dit leidt tot kleine verdichtingen in gemeenten met stationnetjes.
6. *Landschaftsinitiative*: een politieke beweging die zich actief inzet voor beschermde landschapsgezichten.
7. *Richtplan*: een soort bestemmingsplan op provinciaal niveau dat aan gemeenten oplegt waar wel en niet gebouwd mag worden. In het kanton Zürich is volgens het Richtplan bijna geen vrije bouwgrond meer beschikbaar. Er is dus vrijwel uitsluitend *brownstone*-bebouwing mogelijk (op voormalig bebouwd terrein) en geen *greenfield*.
8. Het recht op bezwaar en referendum tegen bouwplannen is vrij sterk ontwikkeld.
9. Wetten voor waterwingebieden, geluidseisen en CO₂-emissie zijn streng en worden krachtig gehandhaafd.
10. Community-denken over verantwoord bouwen is groot, het ideaal van de 2.000 Watt-maatschappij is wijd verbreid. Dit ideaal houdt in dat er per persoon niet meer energie verbruikt wordt dan 2.000 Watt. Ter indicatie: In Europa verbruiken we per persoon gemiddeld zo'n 6.000 Watt, in de Verenigde Staten is dat ongeveer het dubbele.



“HET VAK VERANDERT VAN HET GROTE GEBAAR NAAR GROOT ONDERHOUD”

Limmattal tussen Baden en Zürich. Daar spelen zo'n tien factoren een belangrijke beschermende rol tegen over-urbanisatie en bijvoorbeeld tegen politiek opportunisme [zie kader pagina 27]. Voor dat project is een website ontwikkeld om de verschillende dorpen en stadjes in het Limmattal een gemeenschappelijk concept en bewustzijn te geven (Limmatstadt.ch – red.), met een verbluffend effect op de gemeenschapsvorming. De Boer haakt daar enthousiast op in.

WALTER DE BOER: “We zijn dringend toe aan een nieuwe ordening van kwaliteit. Het vak verandert van het grote gebaar naar groot onderhoud. We ontwikkelen vanuit duurzaam beheer en de economische realiteit. De grote demografische druk in onze drie kernlanden vormt tegen deze achtergrond een enorm vraagstuk. De korrel wordt kleiner en de betekenis van buurt en straat wordt belangrijker. Mede door de opkomst van andere levenswijzen; de stad als campus, de stad als katalysator en de diversiteit van de bevolkings-samenstelling dwingen ons na te denken over de ontwikkeling van een nieuwe stedelijkheid.”

KEES CHRISTIAANSE: “Met het Future Cities Lab in Singapore, een instituut voor duurzame stedenbouw van de EHT-Zürich, doen we onderzoek naar urbanisatie. Bijvoorbeeld naar de vraag waar je als stedenbouwkundige wel en geen impact hebt. Als je dat niet

weet, word je de coördinator van ieders slechte smaak. Het grootste obstakel bij complexe binnenstedelijke projecten is de continuïteit van de teams. Neem projecten als de Zuidas in Amsterdam of de Olympic Legacy in Londen: daar overleeft de stedenbouwkundige in de helft van de gevallen het project niet, hetzij door wisselingen in de politiek of domweg door de lengte en de taaiheid van het project. Overal in de stakeholder- en projectmanagementteams wisselen mensen, wordt de continuïteit niet gewaarborgd of worden de initiële uitgangspunten niet gerespecteerd. Processen zijn daardoor te verknippt. Er is behoefte aan een strategische regie die de stedelijke kwaliteit over langere tijd waarborgt; en die kan reageren op veranderende omstandigheden en niet van individuen afhankelijk is.”

Natuurlijk zijn er nog steeds mooie voorbeelden van kwaliteit in gebiedsontwikkeling. Als ze één van hun eigen projecten zouden moeten kiezen om een inspirerende rondleiding aan stedenbouwkundigen te geven, welke zou dat dan zijn?

KEES CHRISTIAANSE: “Voor mij is dat Hafencity in Hamburg, waarvoor wij het masterplan ontworpen hebben. De Hafencity heeft een enorme diversiteit aan types, programma's en schaal. Het succes zit 'm vooral in de partiële aanbesteding per blok in de vorm van prijsvragen of tenders. Er zijn dus geen grote gebiedsdelen uitgegeven aan één ontwikkelende partij.”

WALTER DE BOER: “Ik vind Op Buuren Dorp, net ten zuiden van Maarssen, een groot succes. Dit is een mooie transformatie van een nieuw Vechtdorpje, Op Buuren, dat op het voormalige fabrieksterrein van Organon is gebouwd. Standaardisatie zie je er niet. De circa 650 woningen hebben gezamenlijk een mooie korrelgrootte en zijn daadwerkelijk op individuele woonwensen afgestemd. Het hele project is opgezet met behoud van de kavelstructuur en het doet recht aan de landschappelijke en cultuurhistorische waarden van het gebied.”



VERDER LEZEN

Limmatstadt.ch
Zwitserse community website, die beoogt het gebied tussen Baden en Zürich een bewustzijn van eenheid te geven.



kcap.eu
Website van KCAP Architects&Planners, het bureau van Kees Christiaanse, met aandacht voor ontwerpfilosofie en een uitputtend projectenoverzicht.



bpdeurope.com
BPD-website met onder meer marktinformatie over Duitsland, Frankrijk en Nederland voor geïnteresseerde investeerders.





INSPIRATIE

Leestips van Kees Christiaanse: *Cities by Design: The Social Life of Urban Form* door Fran Tonkiss van de LSE-Cities in Londen en *Garden City / Mega City* van WOHA Architects in Singapore (zie ook elders in dit nummer het interview met WOHA-architect Richard Hassell).



Walter de Boer: Behalve uit zijn 'vliegveldliteratuur' als de bladen *Wired* en *Brand eins*, haalt hij inspiratie uit presentaties als die van Paul Hawken op YouTube: *Blessed Unrest, Wiser Earth*.

En uit vele andere, want dat is het mooie aan YouTube: "De wereld ligt ogenschijnlijk aan je voeten."



CV Benoît Schmutz (1983) is econoom en werkt sinds 2013 als *assistant professor* aan de Howard University in Washington. In Frankrijk promoveerde hij op de positie van Afrikaanse immigranten op de woningmarkt.

PERIFEER FRANKRIJK

Geen land in Europa geeft zoveel uit om economisch achtergebleven gebieden tot leven te brengen als Frankrijk. De econoom Benoît Schmutz onderzocht wat die inspanningen opleveren.

IN FRANKRIJK noemen wij ze ZFU's: *Zones Franches Urbaines* ofwel zones in stedelijk gebied met belastingvoordelen. ZFU's zijn zones met armoede en werkloosheid die men er sinds 1996 bovenop probeert te helpen met fiscale voordelen en lagere sociale lasten. Het ZFU-beleid richtte zich op bedrijven met minder dan vijftig werknemers en een omzet van minder dan tien miljoen euro per jaar. Aanvankelijk betrof het beleid veertig gebieden. In 2006 was dat aantal gegroeid tot een totaal van honderd zones. In 2013 werden de kosten geraamd op 470 miljoen euro, beduidend meer dan bij vergelijkbare maatregelen in andere landen.

In 2012 hield ik de opbrengst van de ZFU's tegen het licht met twee collega's van de *Paris School of Economics*: Miren Lafourcade en Anthony Briant. Onze conclusie: het belangrijkste effect van alle investeringen is dat bestaande economische activiteit is overgebracht naar de ZFU's. Het beleid zorgt dus niet voor

een nieuwe dynamiek. Als je kijkt naar de werkgelegenheid, dan is het effect ook bescheiden. Het aantal banen nam weliswaar toe in de ZFU's, maar niet het totale aantal gewerkte uren. Werkgevers namen bijvoorbeeld extra mensen aan om te bezuinigen op de overuren van het personeel dat zij al hadden.

Maar de algemene vaststelling dat de impact van de ZFU's bescheiden is, verbergt grote verschillen: de ene ZFU is de andere niet. De mate van isolement van een gebied bepaalt het resultaat, zo blijkt. De zones die relatief beter af zijn – die bijvoorbeeld nog beschikken over een

goed openbaar vervoer – hebben duidelijk geprofiteerd van het ZFU-beleid. Hier namen de productie, het aantal banen en het aantal gewerkte uren toe. Heel anders ligt dat voor de perifere, slecht toegankelijke gebieden. Deze ZFU's hebben ondanks een lagere lastendruk moeite nieuwe bedrijven aan te trekken en nieuwe werkgelegenheid te scheppen.

De minst geïsoleerde ZFU ligt volgens ons onderzoek tussen de gemeente Valenciennes in Noord-Frankrijk en de grens met België. Het minst gunstig ligt een ZFU in Melun, een stad op ongeveer 60 kilometer ten zuidoosten van Parijs. Het valt op dat de ZFU van Valenciennes een betere aansluiting heeft op de rest van de agglomeratie dan de ZFU in Melun. Lokale overheden kunnen dus twee dingen doen. Of ze zetten alle middelen in op de meer kansrijke ZFU's van het type Valenciennes. Of ze koppelen de fiscale voordelen aan investeringen om de meest geïsoleerde gebieden te ontsluiten.

DE MATE VAN
ISOLEMENT VAN
EEN GEBIED
BEPAALT HET
RESULTAAT

WOHA-ARCHITECT RICHARD HASSELL

"WOLKENKRABBERS STAAN DE GROENE STAD NIET IN DE WEG"

Op het World Architecture Festival 2016 in Berlijn won WOHA Architects uit Singapore een award voor hun *Kampung Admiralty* en waren ze genomineerd met vier andere projecten. Medeoprichter Richard Hassell heeft een uitgesproken visie op groeiende steden en metropolen.

Groen is de sleutel, ook in Europa. "De hoeveelheid zonlicht bepaalt het gevoel van ruimtelijkheid in een stad."



“PRIVACY IS FIJN, MAAR
GEBREK AAN CONTACT MET
JE BUREN IS NIET GOED
VOOR JE LEEFOMGEVING”

IN RAP GROEIENDE STEDEN en metropolen slokken grauwe wolkenkrabbers het groen en de ruimte op. Dat moet en kan anders, vindt Richard Hassell van het succesvolle WOHA Architects uit Singapore. Tijdens het driedaagse World Architecture Festival in Berlijn bezocht Hassell de nieuwe BPD-vestiging aan de Kurfürstendamm en besprak hij zijn ideeën met directievoorzitter Franz-Josef Lickteig van BPD Immobilienentwicklung. Terwijl regenbuien gestaag voorbijtrekken aan de glazen façade van het kantoor, liggen op tafel beelden van groene WOHA-projecten in het zonnige Singapore. De goedlachse Australiër bladert er samen met Lickteig doorheen. Lickteig vertelt ondertussen over een groot project van BPD in Duitsland met 350 appartementen. Hij vermoedt dat in Azië in andere dimensies wordt gedacht. Hassell knikt. “Zeker in China zijn de ontwerpen al snel erg



RICHARD HASSELL

De Australiër Richard Hassell (1966) richtte samen met Wong Mun Summ (1962) in 1994 WOHA Architects op in Singapore. Rond 2000 verlegden ze hun focus naar publieke projecten nadat ze twee treinstations in Singapore mochten bouwen. Het bureau won met hun projecten talloze prijzen. Hassell zit in Singapore in diverse adviserende comités voor stadsplanning. Hij geeft ook les aan de University of Western Australia in Perth.

massaal en verdwijnt je als mens in de anonimiteit. Daar begint het vaak pas met duizend wooneenheden.”

960 APPARTEMENTEN

Hoe om te gaan met deze grootschaligheid en anonimiteit? Dat zijn precies het soort uitdagingen die hem fascineren, zegt hij. Zo zijn de architecten een samenwerking aangegaan met de Huisvestings- en Ontwikkelingsraad (*Housing & Development Board*) voor het SkyVille@Dawson project om de toekomst van sociale woningbouw in Singapore te onderzoeken. “We wilden het zo betaalbaar mogelijk houden”, zegt Hassell, refererend aan het megaproject met 960 appartementen, dat eind 2015 werd opgeleverd.

Die aanpak betekent dat er geen mechanische ventilatie is ingebouwd; huurders moeten voor hun eigen airco zorgen. “Hierdoor kan er weinig misgaan. De onderhoudskosten vallen lager uit en de huren blijven betaalbaar.” Dat zijn twee belangrijke punten, zegt hij. “In Azië gaat het vaak mis bij het onderhoud, dat voorkom je door geen ingewikkelde systemen in te bouwen. En het moet bereikbaar blijven voor een gemiddeld gezin.”

Tegelijk moest die soberheid de bewoners geen onprettig gevoel geven. Door de constructie zijn ontmoetingsruimtes, veel groen en zelfs een joggingpad van 400 meter lang verweven. De architecten kregen vaak te horen: ‘dit is zo mooi, kan dit wel uit?’. Hassell: “Ja, we konden het zo maken door het eenvoudig te houden.”

GEVAAR VAN PRIVACY

“Steeds meer mensen trekken naar de stad. Juist daardoor doemt het gevaar op van eenzaamheid”, zegt Hassell. Hij ziet hoe veel hoogbouw in Azië naar Amerikaans model wordt neergezet. “Die gebouwen zijn ontworpen zodat je nooit je burens hoeft tegen te komen. Je loopt vanuit de parkeergarage direct je woning binnen. Privacy is fijn, maar gebrek aan contact met je burens is niet goed voor je leefomgeving.”

Bij WOHA zoeken ze binnen hun ontwerpen daarom naar manieren waarop mensen elkaar op een prettige manier kunnen ontmoeten. “Elke wolkenkrabber is een

960 BETAALBARE APPARTEMENTEN
IN SKYVILLE@DAWSON (SINGAPORE).





HET ONTWERP VAN OASIA HOTEL DOWNTOWN (SINGAPORE)
BRENGT DE NATUUR TUSSEN DE WOLKENKRABBERS.

“ONDERGRONDSE PARKEERGARAGES
ZIJN ENERGIEVERSPILLENDE
EN ZO'N KELDER WERKT BENAUWEND,
DAAR WIL JE NIET ZIJN”

stad op zich. Daar moeten plekken zijn waar je op een relaxte manier een vreemde kunt tegenkomen, zonder dat je het gevoel hebt opgesloten te zijn. Zoals in het park. Dat kun je oplossen door met verschillende ingangen te werken.”

Dat park nemen de WOHA-architecten letterlijk. Sinds de oprichting in 1994 speelt duurzaamheid een grote rol, vertelt Hassell. “Na de oliecrisis was er korte tijd veel aandacht voor milieuwetenschappen op onze universiteiten. Dat heeft ons tijdens onze studie al gegrepen. Daarom staat in al onze projecten de duurzaamheidsvraag centraal.”

1.100 PROCENT MEER PARK

De grijze kleur, de harde stenen, de glazen oppervlaktes: in rap groeiende metropolen is de natuur ver weg. Een ander project, het *Oasia Hotel Downtown* in Singapore, staat in zo'n grijze omgeving, omringd door wolkenkrabbers. Door het gebruik van rode panelen en groene planten die tegen het gebouw opklimmen, geeft het hotel direct een andere 'gestalte', een ander karakter aan de hele omgeving. “De planten werpen hun bloemen met blaadjes als helikopterwieken naar de stad”, zegt Hassell. Hoogbouw hoeft dus niet ten koste te gaan van groen, vindt de architect. “Als we de opdracht krijgen om een bepaald oppervlakte te reserveren voor groen, dan proberen we daar altijd ver overheen te gaan.” Hassell ziet het als zijn opdracht om met zijn gebouwen de omgeving op te fleuren. “Bij dit hotel hebben we 1.100 procent meer park gecreëerd dan was geëist. Met plekken waar je je kunt terugtrekken en waar je mensen kunt ontmoeten.” Ontmoeting speelt ook een prominente rol in de *Kampung Admiralty*, eveneens in Singapore gelegen en prijswinnaar in Berlijn, in de categorie *Commercial Mixed-Use*. Hier komen zeven verschillende overheidsinstanties, een medisch centrum, kinderdagopvang en winkels samen. “Veel mensen in deze drukke metropool zeggen dat ze de kampong missen, de geborgenheid van de dorpsgemeenschap.” Dat wilde WOHA inbouwen in het complex, dat in lagen is opgebouwd als een 'club sandwich' en waarover een park is aangelegd als een groene deksel.



FRANZ-JOSEF LICKTEIG, DIRECTIEVOORZITTER
BPD IMMOBILIENENTWICKLUNG DEUTSCHLAND.

“Mensen gaan niet graag naar overheidsgebouwen, maar bij *Kampung Admiralty* loop je met plezier naar binnen.” Volgens Hassell komt het ook doordat het gebouw een verhaal vertelt. “En mensen moeten voelen dat het verhaal over hen gaat.”

WINDVANGER ALS AIRCO

In Bangladesh is *BRAC University* te vinden, het moet een oase vormen in de drukke hoofdstad Dhaka. Die stad is enorm in opkomst. “De straten maken je gek met vrachtwagens, bussen, dieren, fietsen en riksja's”, vertelt de architect. De uitdaging voor zijn bureau was om een oplossing te vinden voor de extreme verschillen in het klimaat. Ze wilden geen grote energieverslindende airco's plaatsen. “Alleen in de twee meest warme maanden gaat er een zuinige airco aan (een systeem ontworpen met Transsolar uit München), de rest lossen we op door de constructie zo te bouwen dat het gebouw wind vangt.” Ook het project *Vertical Stacked City* in het Chinese

VERTICAL STACKED CITY IN SHENZHEN
(CHINA) KENT FIJNMAZIGE STRUCTUREN
OM JEZELF NIET IN HET GEBOUW
TE VERLIEZEN.





BRAC UNIVERSITY IN DHAKA (BANGLADESH) IS EEN
OASE VAN RUST IN DE DRUKKE STAD.

Shenzhen is een antwoord van WOHA op de grote grijze wolkenkrabbers. “In China is alles groot, je verliest jezelf in de massa”, zegt Hassell. “De stad wordt onmenselijk, er is geen plek meer voor intimiteit.” In het ontwerp van het zakelijke centrum met 56 verdiepingen zijn daarom naast grote ruimtes ook fijnmazige structuren verwerkt. “De smalle oude straatjes van vroeger zorgen voor menselijke proporties.”

In het ontwerpproces beschouwt WOHA een gebouw als een landschap. Als voorbeeld hiervoor noemt hij het *ParkRoyal Hotel* in Singapore. “Het zijn de natuurlijke vormen en het groen die de mensen aantrekken.” Volgens hem zie je dat terug in de manier waarop de parkeerplaatsen van het hotel zijn vormgegeven. Auto’s staan er verdekt tussen het groen. “Van een afstandje

ziet het eruit als een mooie tuin”, zegt Hassell, “pas als je dichterbij komt, merk je dat het een parkeerplaats is.” Meestal kiezen architecten voor een ondergrondse parkeergarage waar constant frisse lucht in moet worden geblazen. Energieverspillend, noemt hij dat. “En zo’n kelder werkt benauwend, daar wil je niet zijn.”

De visie van het gebouw als landschap wekte de interesse van de WOHA-architecten voor stadsplanning. Ze werken aan een boek over het aanpakken van de complete omgeving. “We blijven vastzitten in de twintigste eeuw omdat we denken in de richtlijnen van net na de oorlog”, zegt hij. “Alsof er geen voortschrijdend inzicht bestaat.”

Vroeger moest wonen strikt gescheiden worden van werken, weg van de vieze fabrieken. “Nu hebben we



IN PARKROYAL HOTEL ON PICKERING (SINGAPORE) STAAN
AUTO'S VERDEKT TUSSEN HET GROEN GEPARKEERD.

“DE HOEVEELHEID ZONLICHT BEPAALT HET GEVOEL VAN RUIMTELIJKHEID IN EEN STAD”

andere problemen. We willen wonen en werken juist combineren om files in te dammen en we vragen ons af welke plek natuur nog krijgt in metropolen.” In het boek werkt Hassell daarom aan nieuwe prototypes voor stadsplanning. “De 21e eeuwse planning moet 3D zijn om onze huidige problematiek op het gebied van energie, dichtheid en natuur op te lossen.”

GROEN IS DE SLEUTEL

Het gebruik van het vele groen in de projecten van WOHA past ook goed in Europa, vindt Lickteig. “Groen is tegenwoordig misschien wel de sleutel om een aanbesteding voor binnenstedelijke gebiedsontwikkeling binnen te halen.” Hij wil graag weten hoe de architect zijn visie in Europa zou toepassen, waar bevolkingsdichtheid ook een groot thema is en waar andere seizoenen zijn. Hoe vol mag de stad worden? “De geografische ligging speelt daarbij een grote rol”, zegt Hassell. “Dat staat in verband met het klimaat.” Als voorbeeld plaatst hij de Siberische bossen – waar de bomen ver uit elkaar staan – tegenover de haast ondoordringbare regenwouden in Azië. “De hoeveelheid zonlicht bepaalt het gevoel van ruimtelijkheid in een stad. In Noord-Europese steden moet je gebouwen verder uit elkaar zetten.”

Hoe kan het dat Hongkong levendig aanvoelt en Singapore veel rustiger, terwijl beide steden zich kenmerken door hoogbouw, vraagt Lickteig zich af. “Als architect heb je daar invloed op”, verklaart Hassell. “Bewoners van kleine appartementen hebben de neiging meer buitenshuis te zijn. Daarin moet je een balans zoeken. Als iedereen binnenblijft, creëer je een lege onplezierige stad.”

Met zijn ontwerpen speelt de architect met het concept van ‘buiten en binnen’. “Ik vraag me vaak af hoe ik een gebouw voor de buitenwereld kan openen en andersom.” Hassell vindt de wisselende seizoenen van Europa een interessante uitdaging. “Hier zou ik werken met een *wintergarden*, als een natuurlijke buffer tussen binnen en het variabele weer buiten. Kersenbomen kunnen bijvoorbeeld vanwege de voorjaarsbloesem voor een mooi effect zorgen.”



HIGHLIGHTS

Hoogbouw hoeft niet ten koste te gaan van groen, het kan juiste extra groen opleveren.



In hoogbouw is het belangrijk om de publieke ruimte te ontwikkelen als ontmoetingsplaats.



Het gebouw is een landschap: natuurlijke vormen maken het aantrekkelijk.

INSPIRATIE

Hassell doet graag inspiratie op buiten de architectuur: in de kunst, de natuur, de economie en de wetenschap. “Ik ben te druk om veel architectuursites te bezoeken. Ik research eerder gericht op thema’s die passen bij lopende projecten.”



Online representeert vaak maar één kant van de architectuur, zegt hij. “Beeld is daar belangrijker dan diepgang. Dat reduceert architectuur tot styling.” Om hier tegenin te gaan maakt WOHA liever korte video’s en interviews. “Dat toont beter de programmatische en ruimtelijke complexiteit van onze projecten in 3D. En we kunnen hierdoor sociale thema’s, samenleving en milieu even belangrijk maken als de vormgeving.”



Aeon magazine (aeon.co) vindt hij een mooie mix van onderwerpen. Wanneer hij aan een nieuw project begint, kijkt hij op archdaily (archdaily.com) en dezeen (dezeen.com) “En ik volg architecten op Instagram. Pinterest gebruik ik om bruikbare beelden te verzamelen.”



ANNE-MARIE CHAVANON



FLEMMING BORRESKOV



LEON BOBBE



AMELIA HUNTER



AHMED ABOUTALEB



MAARTEN VAN HAM



NICOLAAS BEETS



RIKKE LØNNE



DESIRÉE UITZETTER

STELLING 1: STEDEN ZIJN HET BELANGRIJKSTE BESTUURNIVEAU VAN EUROPA



MAARTEN VAN HAM

hoogleraar stedelijke vernieuwing Universiteit Delft (Nederland) en hoogleraar geografie, Universiteit van St. Andrews (Schotland)

"Ik ben het niet eens met de stelling. Niet steden maar landen zijn het belangrijkste voor het maken van regels en wetten. Je wilt tenslotte gelijke behandeling voor de bevolking van een land. Maar in het uitvoeren van dat landelijke beleid zijn steden wel belangrijk, en steeds belangrijker. Steden kunnen ongelooflijk verschillend zijn qua problematiek, ook binnen een land. Dat vraagt om maatwerk. Ik doe onderzoek op het gebied van stedelijke armoede, segregatie en ongelijkheid. Dergelijke ontwikkelingen zijn deels te verklaren vanuit een (inter)nationaal perspectief, maar uiteindelijk moeten de oplossingen worden gevonden in de steden zelf. Toch zijn het op de eerste plaats landelijke regels en richtlijnen, die richting geven aan die lokale oplossingen. Zij voorkomen willekeur en waarborgen dat alle burgers dezelfde rechten, plichten en mogelijkheden hebben, of ze nou in gemeente A of B wonen."

ANNE-MARIE CHAVANON

voorzitter van het Comité voor democratie, sociale cohesie en mondiale uitdagingen van de Conferentie van INGO's van de Raad van Europa

"Jazeker, het stedelijk niveau is cruciaal. Het is van doorslaggevend belang voor het bewerkstelligen van economische, sociale en klimatologische veranderingen en het realiseren van een participatiedemocratie. Het is het niveau waarop je burgers kunt mobiliseren. Het is het niveau waarop bestuur en basis, overheid en bevolking, elkaar raken, ontmoeten en beïnvloeden. Zonder steden en lokale overheden krijg je weinig voor elkaar. En ik zeg bewust lokale overheden omdat de kleine steden en de dorpen net zo belangrijk zijn. In het dagelijks leven merk je de impact van hun beleid en beslissingen. Dus voor mij zijn steden, groot en klein, de bodem onder alle politieke besluitvorming. Daar krijgt de democratie vorm in wisselwerking met de burgers."

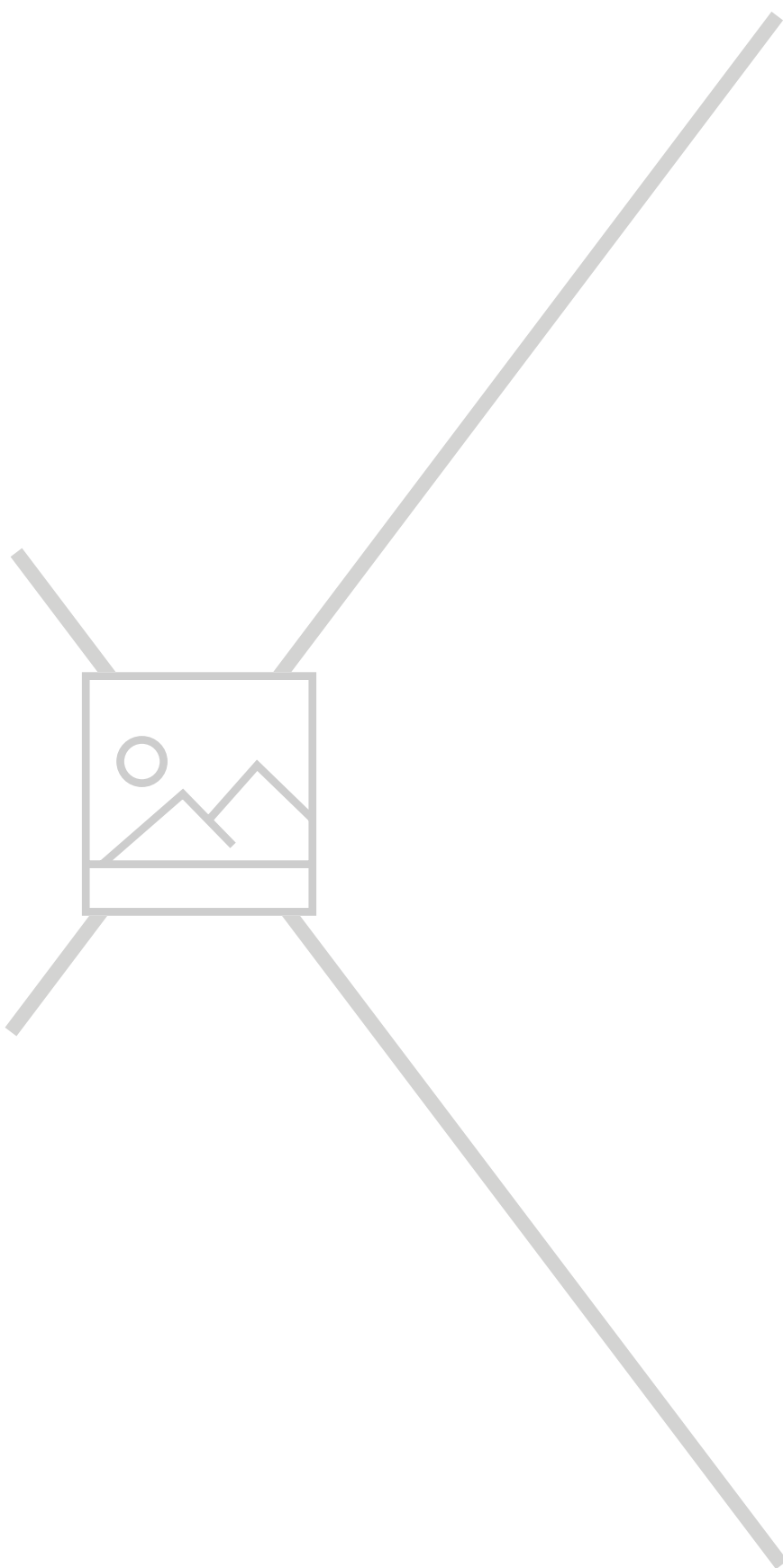


AHMED ABOUTALEB

burgemeester van Rotterdam

“Voor mij als burgemeester is de stad vanzelfsprekend het belangrijkste bestuursniveau. Dat is de praktijk waarin ik werk. Kort nadat ik burgemeester werd, heb ik een stevige uitspraak gedaan. Ik heb gezegd: ‘Tijdens mijn ambtsperiode slaapt niemand op straat.’ Menselijkheid hoort simpelweg tot de plichten van een burgemeester en van de stad. Het blijkt tot op de dag van vandaag een uitdaging.

Tegelijkertijd spannen we ons in voor mensen die zelf een huis kunnen huren of kopen. In Rotterdam loopt bijvoorbeeld het project *Zelfbouw*. Lege scholen en verwaarloosde woonblokken in oude stadswijken worden beschikbaar gemaakt voor *young professionals* en jonge gezinnen. Tijdens het aankoop-, ontwerp- en verbouwproces krijgen ze hulp van specialisten, bijvoorbeeld in duurzaamheid. Zo geven we ze de kans zelf vorm te geven aan een duurzame toekomst binnen onze stadsgrenzen. Deze mensen, die meestal een goede baan hebben, gaan in die oude wijken wonen. Ze zullen er vragen om goede diensten, speelplaatsen, winkels en scholen en de lokale economie een boost geven. Door in deze groeiende groep zelfbouwers te investeren, investeren we in de hele buurt. Ik geloof dat we al onze creativiteit, kennis en vaardigheden moeten inzetten voor een duurzame stedelijke ontwikkeling. Steden zijn de motor van de nationale en de internationale economie. Onze opdracht is voorop te blijven lopen met een visie op de veranderende arbeidsmarkt, veranderingen in lifestyle en veranderende behoeftes van een sterk groeiende bevolking. Kansen en mogelijkheden moeten er zijn voor iedereen, voor alle inwoners van de stad.”



STELLING 2: KENNIS OVER STEDELIJKE ONTWIKKELING IS IN EUROPA TE GEFRAGMENTEERD

RIKKE LØNNE
projectmanager bij BL, sociale
woningbouw, Kopenhagen

“Zeker. Het is evident dat urbanisatie een hot topic is. Er is een trek gaande naar de stad, zowel bij ons in Denemarken als in de rest van Europa.

Het is een algemeen probleem. Toch is er op internationaal niveau bijna geen kennisuitwisseling over hoe die urbanisatie in goede banen te leiden.

Naar holistische oplossingen, waarin alle ter zake doende en verantwoordelijke partijen deelnemen, wordt nauwelijks gezocht. Plattelandsgemeenten gaan bijvoorbeeld rustig door met plannen maken

voor sociale woningbouw, terwijl het platteland aantoonbaar leegloopt. En in de stad is het ronduit een gevecht om een passend aantal woningen te realiseren voor mensen die er willen wonen. Dat is een sociaal en een financieel probleem. Lokale

overheden zouden zich beter moeten kunnen informeren. Samenwerking en kennisoverdracht van en tussen lokale experts op Europees niveau kunnen daarbij helpen.”



LEON BOBBE
directievoorzitter Woonstichting De Key,
de eerste woningbouwvereniging
gespecialiseerd in jongeren, Amsterdam

“Ik vind het een nogal ouderwetse stelling. Alsof er niet genoeg kennis voorhanden is. Ik zou eerder zeggen: integendeel. Voor jonge mensen, de nieuwkomers in het vakgebied, is kennisdeling minder afhankelijk van de tijdelijkheid van een ontmoeting of toegang tot de juiste kanalen. Er is juist een stortvloed aan informatie te vinden, die op afroep waar dan ook ter wereld beschikbaar is. Deze stelling veronderstelt dat vooruitgang nog steeds vanuit traditionele instituties plaatsvindt in plaats van bewegingen van onderaf. Natuurlijk is het goed elkaar te spreken tijdens congressen. Het is interessant om de verschillende perspectieven op stedelijke ontwikkeling en woonvraagstukken met elkaar te vergelijken. Maar ik denk dat de kennis daarover nog niet eerder zo rijkgeschakeerd en breed toegankelijk was, op de eerste plaats dankzij internet.”



DESIRÉE UITZETTER

directeur gebiedsontwikkeling
bij BPD

“Klopt. We zijn in ons vakgebied op veel plekken het wiel aan het uitvinden terwijl dat allang is uitgevonden. Dat is jammer en het geeft soms het gevoel dat je zinloos bezig bent. Kennis moet per land, in Europa en misschien wel op wereldschaal beter worden geborgd. Vakkennis en een planmatige, gedisciplineerde aanpak lijken naar de achtergrond te verdwijnen ten gunste van innovatie. Ik hoor het van collega’s in ons bedrijf die samenwerken met gemeentes; plannen ontwikkelen, contracten afsluiten met hen. Zij zien aan de publieke kant kennis verdwijnen, onder meer door bezuinigingen. Terwijl er behoorlijk wat geproduceerd moet worden in Europa, als je ziet hoeveel mensen in steden willen gaan wonen. Dat vergt een lange voorbereiding en kennis van zaken.

Het komt er als het ware op neer dat je als private partij die verantwoordelijkheid – voor vakdiscipline, kennisoverdracht en een branchegeheugen – op je bord geschoven krijgt. Die willen we best nemen en dat doen we ook, we investeren bij BPD serieus in kennisdeling en kennisontwikkeling, maar als gebiedsontwikkelaar heb je ook andere belangen.

We zijn er allemaal bij gebaat als we aan de andere kant van de tafel geschoolde, creatieve en gedisciplineerde mensen treffen met wie we goede, toekomstbestendige plannen en werkbare afspraken kunnen maken. Samenwerking en uitwisseling met gemeentes, universiteiten en bouwbedrijven zijn niet alleen noodzakelijk voor de toekomstige stedelijke ontwikkeling en de kennis daarvan, maar ook om de landelijke politiek te bereiken en de publieke opinie te beïnvloeden.”



STELLING 3: STEDEN MOETEN EUROPA INZETTEN EN NIET OMGEKEERD



FLEMMING BORRESKOV

president International Federation for Housing and Planning, Kopenhagen

“Het is geen kwestie van of het een of het ander. Steden *zijn* Europa. Meer dan tachtig procent van de bevolking houdt zich op in de steden. Dat percentage zal alleen maar toenemen. Meer dan tachtig procent van het bruto nationaal product is afkomstig uit de steden. In veel landen gaat meer dan vijftig procent van de overheidsuitgaven naar de steden. Dus: steden zijn Europa. In het Pact van Amsterdam vormen privaat-publieke partnerschappen de sleutel tot succes. Lokale overheden, kennisinstituten, burgers en het bedrijfsleven zijn samen de drijvende kracht achter een leefbaar stedelijk klimaat. Het is voor het eerst dat ook het bedrijfsleven zo'n rol krijgt toebedeeld. Ik juich dat zeer toe. Het bedrijfsleven is een essentiële factor, ook in het creëren van goede steden in Europa.”

AMELIA HUNTER

ontwerper en strateeg bij Studio Weave, Londen

“Steden moeten niet alleen Europa gebruiken, maar ook elkaar. Europa zie ik als een rijk, open landschap dat uitnodigt om te reizen en nieuwe gezichtspunten op te doen. Steden zijn intense, energieke plekken die functioneren als katalysators in de kruisbestuiving van nieuwe ideeën en gedeelde passies. Steden zijn ook de juiste schaal om nieuwe regelgeving af te stemmen en de deugdelijkheid van oude te toetsen.

Schaalgrootte is voor mij een cruciaal concept. Het is belangrijk om in te zoomen op de lokale context. Daar is informatie te halen die van pas kan komen voor het grotere geheel. Dit geldt zowel voor de stedelijke omgeving als daarbuiten. Echte verbetering van onze woonsteden kan alleen tot stand komen als we oog krijgen voor de lokale context in al zijn ontelbare variaties, de verschillen vieren en ons voordeel doen met de overeenkomsten. Op deze manier kan Europa vorm krijgen als één groot, open gebied van steden en dorpen die met elkaar verbonden zijn.”

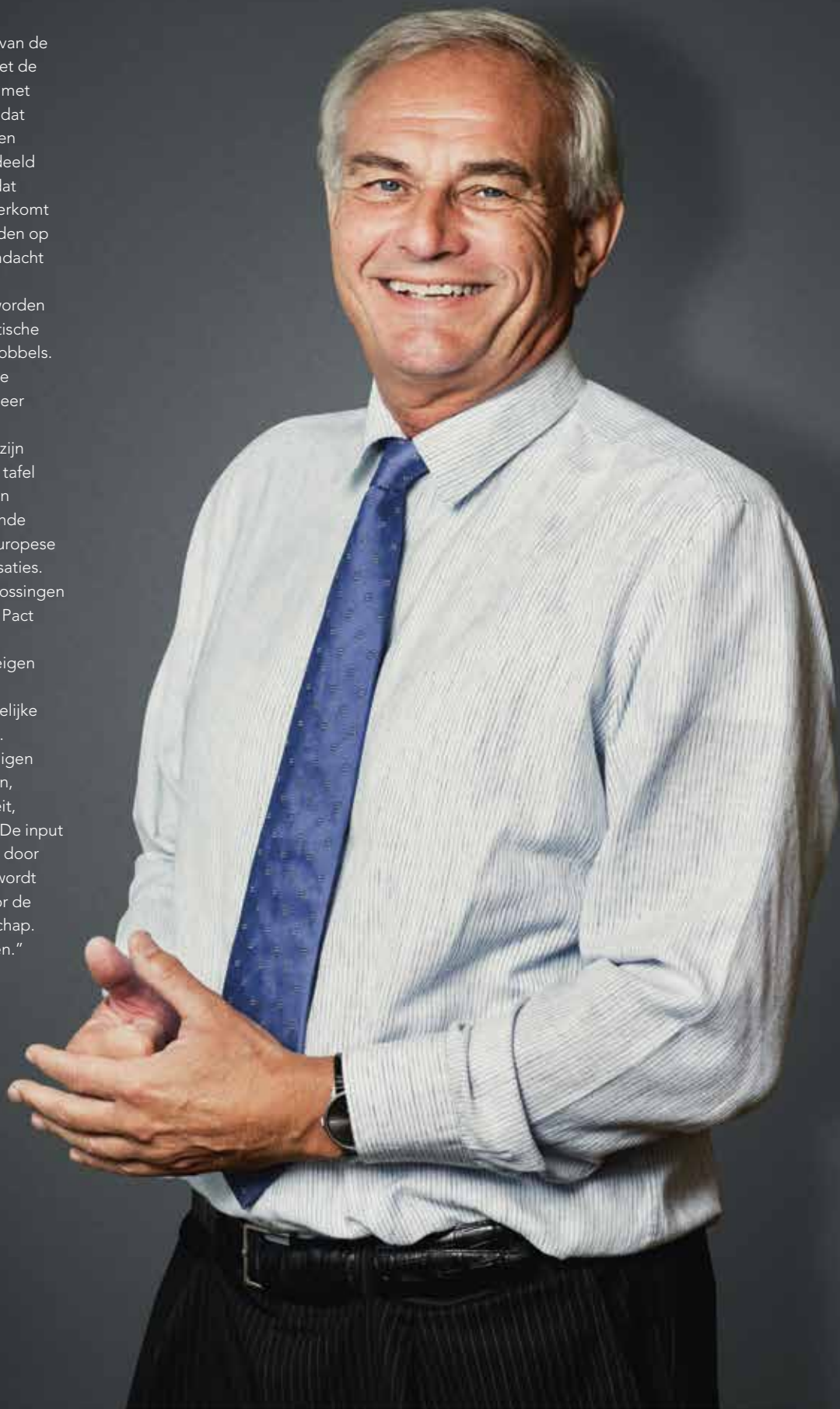


NICOLAAS BEETS

speciaal gezant Europese Agenda Stad,
ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties Nederland

“Deze stelling raakt aan de kern van de Europese Agenda Stad. Het is niet de bedoeling dat Europa zich meer met de steden gaat bemoeien, maar dat steden iets meer te zeggen krijgen over Europa. Er is een breed gedeeld gevoel onder Europese steden dat regelgeving hen in zekere zin overkomt en dat die niet altijd is toegesneden op de praktijk. Tweede punt van aandacht is dat de Europese fondsen voor steden ook daadwerkelijk daar worden besteed. Er zijn nog te veel praktische belemmeringen en technische hobbels. Met de Agenda Stad willen we de Europese wetgevingsmachine meer *urban proof* maken.

In de partnerschappen zoals die zijn ontworpen, zitten de steden aan tafel samen met de vakdepartementen van de landen, met de verschillende directoraten-generaals van de Europese Commissie en met de vakorganisaties. Samen gaan ze op zoek naar oplossingen voor de twaalf thema's die in het Pact van Amsterdam zijn vastgelegd. Steden bepleiten daar niet hun eigen problematiek. Zij zitten daar als vertegenwoordigers van de stedelijke netwerken waarin ze al actief zijn. Dat zijn werkgroepen die zich buigen over specifieke thema's als wonen, stedelijke mobiliteit, luchtkwaliteit, vluchtelingenopvang, armoede. De input die de stad levert, wordt gevoed door de eigen achterban. Andersom wordt de stad net zo goed gevoed door de uitwisseling binnen het partnerschap. Zo snijdt het mes aan twee kanten.”





JACQUELINE HASSELT (MIDDEN), HAAR DOCHTER EN
BUURVROUW SCHETSEN AAN EEN ZWOLSE KEUKENTAFEL.



VERTROUWEN IN DE WOONWIJK

Wat gebeurt er als je bewoners laat meedenken over hun nieuwe woonomgeving? Je bouwt aan vertrouwen. In het beste geval ontstaat een plan dat breed wordt gedragen. Een levendige woonomgeving, waarin mensen hun eigen ideeën herkennen. Twee Nederlandse voorbeelden laten zien dat het werkt.

ZE ZAG HET PAS NOG, toen ze met een vriendin een rondje liep door de nieuwe wijk: dit lijkt écht op hoe we het ooit hebben bedacht. Jacqueline Hasselt is voorzitter van de wijkvereniging Veerallee, een statige woonwijk in de Nederlandse Hanzestad Zwolle. Eind 2007 dacht ze mee over de plannen voor Prinsenpoort, de beoogde uitbreiding van hun wijk. Die zou verrijzen op de plek van een gesloopt kantoorgebouw. In een tweedaags 'ontwerpfestival' met diverse workshops maakten maar liefst zo'n tweehonderd bewoners samen met gebiedsontwikkelaar BPD en andere professionals een schets voor de nieuwe woonomgeving. Ze tekenden straten, waterpartijen en speeltuinen. Ze dachten mee over de soorten woningen. De wijk zou op een eigentijdse manier doen denken aan de jaren dertig van de vorige eeuw. Stijlvol, afwisselend, met 140 tot 200 woningen. Uiteraard binnen

randvoorwaarden. De bouwhoogte was maximaal dertig meter en er zouden nieuwe kantoren komen, passend in de nieuwe woonomgeving en als buffer tegen het snelweggeluid.

APPLAUS

Normaal maken de gebiedsontwikkelaars zo'n plan. Bewoners denken op zijn hoogst nog even mee als het al kant en klaar is. In Zwolle ging het in 2007 anders. Als eerste project- en gebiedsontwikkelaar in Nederland nodigde BPD bewoners uit voor *community planning*. Urbain van het Erve, senior projectmanager: "In de wijk bestond enig wantrouwen jegens de overheid en plannenmakers. Mede daarom sloten wij aan op beleid van de gemeente Zwolle, die mensen meer te zeggen wilde geven over ruimtelijke ontwikkelingen." Op basis van de input uit de workshops werd de ontwerpschets door

stedenbouwkundigen uitgewerkt en vervolgens aan iedereen gepresenteerd. Van het Erve: "We kregen applaus, de scepsis was weg. Het was een gezamenlijk plan geworden, niet alleen ons plan." Een jaar later volgde nog een sessie, nu over de gewenste architectuur.

Deze vorm van community planning is niet alleen kansrijk als bewoners kritisch zijn over nieuwbouwplannen. Ook als controverses ontbreken kan bewonersparticipatie een plan een boost geven. Van het Erve: "Je scheidt er vertrouwen en draagvlak mee. Dat is voor elk ontwikkelingsproces goed. Als bewoners hun eigen ideeën herkennen, draagt dat bij aan een levendige woonomgeving." In Zwolle waren de schetsen nog niet uitgewerkt, of de crisis van 2008 sloeg toe. De woningmarkt stortte in. Jarenlang groeide er alleen onkruid op het bouwterrein. Maar toen in 2012 de tijd rijp was voor een nieuwe start, bleek dat de

“ALS BEWONERS HUN EIGEN IDEEËN HERKENNEN, DRAAGT DAT BIJ AAN EEN LEVENDIGE WOONOMGEVING”



PARTICIPATIE IN DUITSLAND

In de stad Maintal (Hessen) heeft BPD een oude industriezone herontwikkeld tot een woongebied. Eerst werden toekomstige bewoners en andere betrokkenen geraadpleegd over hun wensen, daarna is pas de architect ingeschakeld. Uiteindelijk kwam er een hofjesconcept uit. Dat werd nog beter toen er – naar een idee van de bewoners – op de binnenterreinen ruimte werd gemaakt voor hobby's en logeerkamers.



PARTICIPATIE IN FRANKRIJK

In Cenon (Gironde), een stad met ruim 21 duizend inwoners in de metropoolregio Bordeaux, is op het dak van appartementencomplex *Vibrato* een serre gebouwd. De bewoners hebben er een bijzondere ontmoetingsplek van gemaakt. Er is een leeszaal met boeken, kinderen kunnen er spelen en er worden fruitboompjes gekweekt. Jonge en oude bewoners stemmen hun vragen en behoeften op elkaar af, kiezen gezamenlijk de planten en zorgen samen voor het onderhoud.

investering in vertrouwen had geloofd. Dankzij de goede verstandhouding met de gemeente en de wijk kon de benodigde wijziging van het bestemmingsplan relatief snel en zonder bezwaren worden doorlopen. Die wijziging was nodig, omdat het bestemmingsplan alleen kantoren toestond. In het plan was nog wel enige ruimte voor kantoren opgenomen, maar daaraan bleek geen behoefte meer. Uiteindelijk zijn sociale huurwoningen gerealiseerd; voor de geluidshinder zijn andere maatregelen genomen.

VERTROUWEN

In de tussenliggende jaren onderhield BPD het contact met de wijkbewoners. Van het Erve: “Zo bewaarden we het vertrouwen. Dat is misschien wel belangrijker dan de vraag of een plan precies wordt uitgevoerd zoals oorspronkelijk bedacht.” Dat verandert nog wel eens. Zo stonden in de bewonersschets appartementen ingetekend, bedoeld voor ouderen. Die appartementen komen er niet. Uiteindelijk was er onvoldoende belangstelling voor. Een aanpassing die werd geaccepteerd. Wijkbewoonster Janneke Hasselt bevestigt het. “Als er geen belangstelling voor is, houdt het op. Maar daar zijn wel levensloopbestendige woningen voor teruggekomen.” De casus Prinsenpoort wordt in Nederland beschouwd als een schoolvoorbeeld van succesvolle binnenstedelijke ontwikkeling, dankzij participatie en transparantie. Het is een relatief



TWEEHONDERD BEWONERS MAAKTEN SCHETSEN TIJDENS 'ONTWERPFESTIVAL'.

uitzonderlijk voorbeeld, zegt Van het Erve. “Niet elk plan is voor deze vergaande bewonersparticipatie geschikt. Er is een zekere omvang nodig. En het moet geen doel op zich zijn, maar een middel tot een doel. Anderzijds laat Prinsenpoort zien hoe je bewoners goed kunt betrekken bij een ontwikkelingsproces. Onderdelen ervan passen we elders toe.” Het uitgangspunt van bewonersparticipatie is eenvoudig: iedereen heeft verstand van wonen. Van het Erve: “Bewoners zijn bij uitstek deskundig over wat ‘werkt’ voor hun woonomgeving. Geef ze een stem en je plan wordt beter. Ontwikkelaars zijn vanouds vooral bezig met ‘harde’ aspecten als het stedenbouwkundig plan en de grondexploitatie. Door bewoners aan tafel te vragen, krijgen we beter zicht op ‘zachte’ elementen.” Hij geeft toe dat het iets onwennig had. “Gevoelsmatig geef je de touwtjes uit handen. Maar de pluspunten van participatie worden in Nederland inmiddels breed onderkend.” Participatie sluit aan op een belangrijke maatschappelijke trend: mensen nemen steeds vaker zelf initiatief. Of het nu gaat om de collectieve inkoop van zonnepanelen, crowdfunding of onderhoud van groen.



ARTIST IMPRESSION VAN WONINGEN PARK TRIANGEL.

Elders in Nederland, in Waddinxveen, vlakbij Gouda, hebben bewoners een flinke inbreng bij de ontwikkeling van nieuwbouwwijk *Park Triangel*. Deze wijk, ontwikkeld door de gemeente en BPD, biedt koop- en huurwoningen in diverse prijklassen aan. Ze staan verspreid in verschillende buurten, allemaal gesitueerd rondom een groot park. Dat is, hoewel de wijk nog in opbouw is, al druk in gebruik: elke avond zijn er bewoners aan het joggen.

DE MEESTE STEMEN

“Voor de speelplaatsen in de buurten hebben we verschillende varianten aan de bewoners voorgelegd”, zegt locatiemanager Peter Immers van BPD. “Op basis van de meeste stemmen zijn keuzes gemaakt. Voor het park zelf hebben we ontwerpessies gehouden met bewoners en belangenverenigingen. Daar kwamen veel goede ideeën uit: van een openlucht bioscoop tot fiets- en wandelpaden, van een junglebos voor oudere kinderen tot sportveldjes. De landschapsarchitect is met die ideeën aan de slag gegaan.” Volgens Immers kun je eigenlijk geen nieuwbouwwijk meer goed van de grond brengen zonder bewoners daarbij een

stem te geven. “Dat is altijd zinnig. Sterker, het is cruciaal voor het succes. Je vergroot het draagvlak, de bewoners zijn als het ware onze ogen en oren bij het beheer en het functioneren van het park. En: mensen maken echt hun eigen buurt, een woonomgeving die leeft. Die omgeving vinden ze soms belangrijker dan de woning zelf.” Overigens weet BPD dankzij marktanalyses ook exact aan welke typen woningen behoefte is in een specifiek gebied. Bewoners kunnen bovendien kiezen uit uitbreidings- en indelingsvarianten.

En de betrokkenheid gaat nog verder. Zo ontwikkelt en bouwt een aantal senioren in Park Triangel zelf een eigen duurzaam, levensloopbestendig complex met veertien appartementen. Een vorm van collectief particulier opdrachtgeverschap waarin bewonersparticipatie nog verder wordt doorgevoerd: hier maken mensen zelf de plannen. Peter Immers denkt dat een wijk beter wordt als er ruimte is voor dit soort eigen initiatieven. Hoe meer participatie, hoe beter. “Voor BPD heeft de bewonersinbreng veel opgeleverd”, zegt hij. Een cruciaal punt: “Je moet duidelijke kaders stellen, zodat de verwachtingen matchen met de

mogelijkheden. En verder moet je vooral lef hebben. Durven rekenen op wat je niet zelf had bedacht.” De bewoners zijn blij als ze gehoord worden, heeft hij gemerkt. “Wij krijgen zeer positieve reacties op deze gebiedsontwikkeling. Het is echt ongekend hoeveel mensen naar deze wijk willen verhuizen.”



HIGHLIGHTS

Een woonomgeving wordt beter en levendiger als bewoners hun eigen ideeën in een plan inbrengen en herkennen.



Participatie leidt tot wederzijds begrip en vertrouwen tussen bewoners en ontwikkelaar. Het kan eventuele weerstand wegnemen.



Niet elk plan is voor vergaande participatie geschikt.

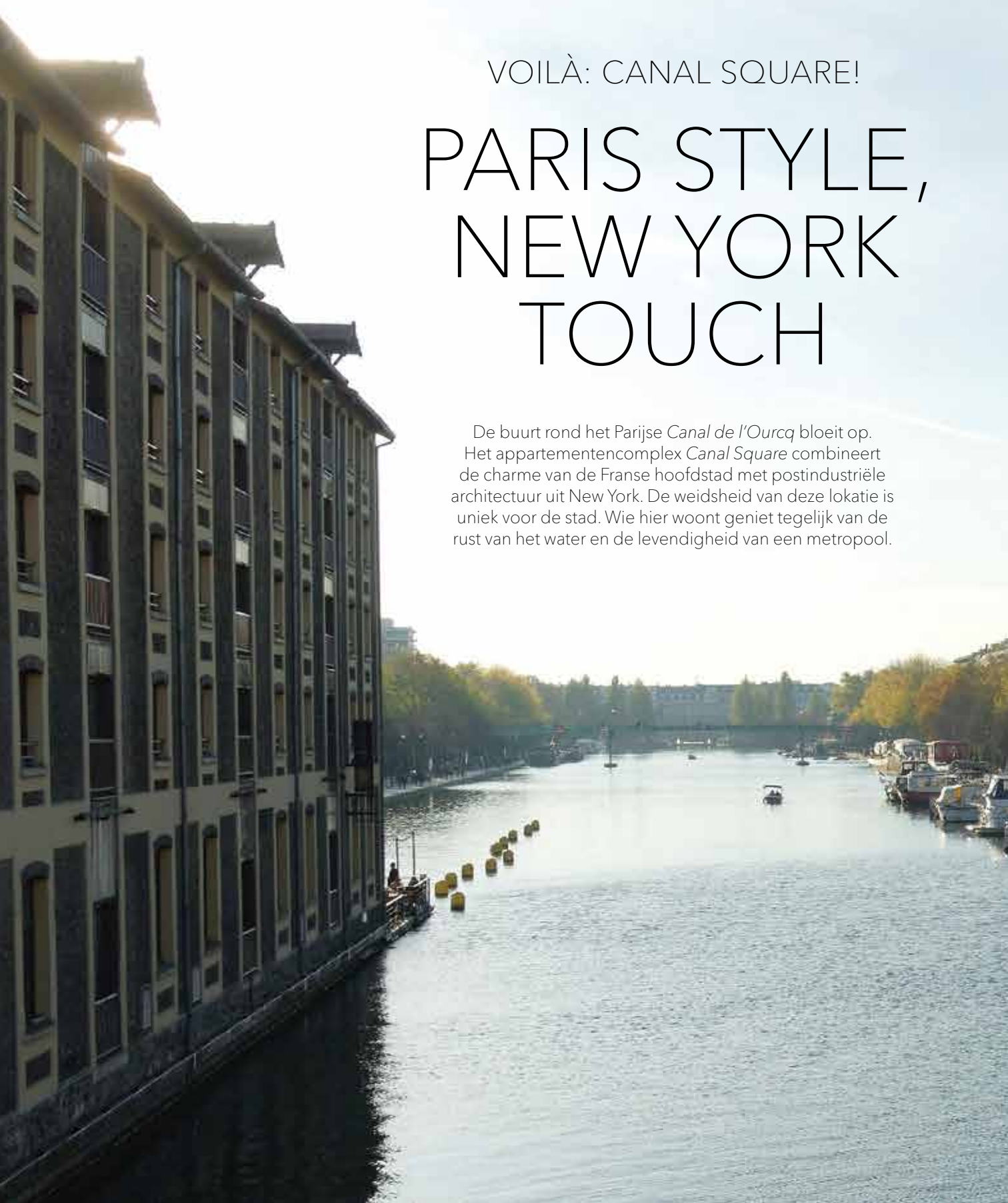


Stel altijd duidelijke randvoorwaarden om verwachtingen goed te managen.

VOILÀ: CANAL SQUARE!

PARIS STYLE, NEW YORK TOUCH

De buurt rond het Parijse *Canal de l'Ourcq* bloeit op. Het appartementencomplex *Canal Square* combineert de charme van de Franse hoofdstad met postindustriële architectuur uit New York. De weidsheid van deze lokatie is uniek voor de stad. Wie hier woont geniet tegelijk van de rust van het water en de levendigheid van een metropool.





Canal Square is het aandeel van BPD Marignan aan de revitalisering van de omgeving rond het Canal de l'Ourcq. Pierre Alain Trévelo en Antoine Viger-Kohler van het Agence TVK tekenden voor 134 appartementen en winkelruimten die in 2015 werden opgeleverd. Zij lieten zich inspireren door de wedergeboorte van New Yorkse wijken als het *Meatpacking District*. Kenmerkend is een strakke architectuur met kleine maar luxe lofts en duplexwoningen, die allemaal stijlvol zijn afgewerkt. Het resultaat oogt niet massief, dankzij de manier waarop Trévelo en Viger-Kohler het complex openen voor licht en lucht. De begane grond van het gebouw is bestemd voor 1.700 m² winkelruimte en een ondergrondse parkeergarage.





Het concept biedt studio's en appartementen (tot vijf kamers), twee-onder-een-kapwoningen en enkele geschakelde woningen. De prijzen liggen tussen de € 226.000 en € 1.200.000. De wooneenheden zijn voorzien van grote balkons of groene dakterrassen die een fraai uitzicht bieden op Canal de l'Ourcq. Dit alles volgens het adagium *Paris style, New York touch*: de wanden van rode baksteen en *beton ciré* in sommige interieurs roepen associaties op met Manhattan.





Canal Square heeft een eigen karakter maar sluit zich niet af voor de omgeving. Twintig woningen zijn bestemd voor de sociale huur om bij te dragen aan sociale diversiteit. De buurt – niet ver van het sfeervolle *Canal Saint-Martin* dat al eerder een proces van ‘yupgrading’ onderging – is vol in ontwikkeling. Het kanaal trekt een vaak jong en hip publiek. Men komt af op de terrassen en de bioscopen of een partijtje jeu de boules, al dan voorzien van picknickmand. Tegelijk gaat het volkse karakter van de voormalige arbeiderswijk niet verloren. Chinese kruideniers staan naast kosjere bakkers en Arabische superettes.





Met beroemde burens als het *Parc de la Villette*, op een steenworp afstand van Canal Square, en de nieuwe *Philharmonie* (zie foto) van Jean Nouvel heeft Canal de l'Ourcq attracties van Europese allure in huis. Een gangbare bijnaam heeft Frankrijks meest prestigieuze concertzaal nog niet, maar hij is al wel vergeleken met een ruimteschip dat te hard is geland. Bewonderaars roemen de akoestiek en de elegantie van het gebouw. *Parc de la Villette* is onder meer de thuishaven van het techniek- en wetenschapsmuseum *Cité des Sciences et Techniques*, bekend van de reusachtige zilveren bol: de *Géode* - een 360-graden filmtheater.



Parijs is New York maar dan mooier, zei Woody Allen, waarschijnlijk de meest francofiele Amerikaanse kunstenaar. Aan de oevers van het kanaal heerst het *art de vivre* waar de cineast zo'n liefhebber van is. Hier wordt het jachtige stadsleven als vanzelf in een lage versnelling gezet. Maar je conditie op peil houden, op hardloepschoenen of in een roeiboot, dat kan natuurlijk ook.







Als de avond valt maakt de dorpse ambiance van de omgeving plaats voor een geanimeerd uitgaansleven met het brede deel van het kanaal, het *Bassin de la Villette*, als zwaartepunt. Hier onderhoudt een elektrisch bootje een veerdienst tussen twee bioscopen aan weerszijden van het water. En, voor de liefhebber, sommige oude binnenvaartschepen beleven er een tweede jeugd als mini-theater.



"DE WERELD VAN DE UNITED COLOURS OF BENETTON ZAL NOOIT BESTAAN"

Bouwen voor verschillende inkomensklassen lijkt het antwoord op segregatie.

Maar de kaarten zijn al geschud, waarschuwt de Franse sociaal geograaf
Christophe Guilluy: "Autochtoon en allochtoon willen niet bij elkaar wonen,
Arabieren ontlopen zwarte Afrikanen. Er is geen weg terug."

WANNEER IK ERGENS word uitgenodigd om mijn visie te geven op globalisering en de gevolgen daarvan voor Frankrijk, vertel ik vaak het verhaal van een dorp. Een dorp waar voor het eerst buitenlanders komen wonen. Alles gaat goed, men vindt het eigenlijk wel interessant, die nieuwkomers. Iedereen doet zijn best om een huis te vinden voor deze familie en iemand helpt zelfs de kostwinner aan een baan. Dan laten de vreemdelingen vrienden uit hun land van herkomst overkomen en dat gaat eigenlijk ook prima. Maar na de aankondiging dat een derde familie in aantocht is, ontstaat er onrust. Op dit punt aangekomen in mijn verhaal, vraag ik altijd: waar denkt u dat dit plaatsje ligt? “In het zuiden van Frankrijk!”, roept men dan vaak, ‘want daar zijn ze heel erg racistisch!’ De verbazing is elke keer weer groot als ik zeg: ‘Dit gaat over een dorp in Algerije. De nieuwe burens zijn Chinezen.’ De moraal van dit verhaal: niemand wil een minderheid zijn in zijn eigen straat, buurt, dorp of stad.

MONOCULTUREEL

Dit fenomeen verklaart waarom het in Frankrijk niet is gelukt ‘blanken’ terug te krijgen in wijken waar voornamelijk allochtonen wonen. De vele renovaties van wijken in de afgelopen decennia hebben de etnische samenstelling van deze buurten niet veranderd. Er kan misschien wel sprake zijn van sociale menging.

Bijvoorbeeld als de sociale stijgers uit een bepaalde etnische groep in de duurder woningen van de opgeknaptte buurt trekken. Maar die buurt blijft in dat geval monocultureel. In 2013 bestond 52 procent van de achterstandswijken binnen het zogenoemde ZUS-beleid (*Zones Urbaines Sensibles*) uit immigranten. In de regio Parijs was dat 64 procent. Die percentages worden hoger. En dat is niet de schuld van de woningbouwverenigingen die vaak hun best doen. Het probleem is dat de droomwereld van de *United Colors of Benetton* niet bestaat. Sterker: die wereld zal nooit bestaan.

Dat je een woonomgeving kunt scheppen waarin alle rangen en standen en kleuren samenleven is een illusie. Pogingen om dit te realiseren houden geen rekening met de manier waarop onze geglobaliseerde economie werkt. Dit model, dat wordt gekenmerkt door een vrij verkeer van personen en goederen, zorgt voor een hele scherpe tegenstelling op de arbeidsmarkt in de steden. Parijs, Frankfurt, Amsterdam of Londen – maar ook de kleinere zoals in Frankrijk Lyon, Montpellier en Bordeaux – hebben een enorme behoefte aan (zeer) hoog opgeleiden. Tegelijk is er veel vraag naar immigranten voor het ongeschoolde werk in de bouw, de horeca, de schoonmaak van kantoren en andere diensten. De hoger opgeleiden wonen duur, in de stadscentra en niet zelden in een loft of in een verbouwd fabriekspand. Voor immigranten is er de sociale woningbouw buiten die stadscentra of in enclaves daarbinnen. Dat geeft de indruk van diversiteit en openheid. Maar waar elite en immigranten vlak bij elkaar leven, mijden zij elkaar. Zo gaan hun kinderen niet naar dezelfde school. De grote afwezigen hier zijn de autochtone arbeiders en de lagere middenklasse. Zij zijn naar de periferie verdrongen. In Frankrijk wonen ze in de kleine steden van hooguit 100.000 inwoners en in de gebieden tussen stad en platteland. Hier ligt een vrijstaande woning – een echt Frans ideaal – nog binnen hun bereik.

INSIDERS EN OUTSIDERS

Je mag het eigenlijk niet hardop niet zeggen, maar ons huidige economische model heeft de autochtone arbeiders en de lagere middenklasse eigenlijk niet meer nodig. Het model werkt, want het zorgt voor genoeg welvaart. Maar het creëert geen samenleving. Integendeel zelfs, het drijft mensen meer en meer uit elkaar. De globalisering kent insiders en outsiders, winnaars en verliezers. Die verliezers, vergis je niet, dat zijn er heel erg veel. In Frankrijk zijn zij zelfs in de meerderheid. Vijftig procent van de Franse werknemers moet

rondkomen van minder dan € 1.650 netto per maand. Deze groep mensen, waar ik ook de kleine boeren toe reken, is minder zichtbaar omdat ze uit de grote steden zijn verdwenen en in de periferie wonen. Dit proces heeft overal in de westerse wereld plaatsgevonden.

Ik denk dat je de positie van allochtonen, die vaak als slachtoffers worden gezien, anders moet bekijken.

Juist immigranten, de Fransen van wie minstens één ouder in het buitenland is geboren, bevinden zich in het centrum van de economische activiteit. Ze wonen in goedkope woningen, in of dichtbij de grote steden, om de hoek bij belangrijke voorzieningen als universiteiten. Je kan zeggen dat ze worden uitgebuit door de hoger opgeleide, goed verdienende stadsbewoners die huishoudsters en kinderoppassers nodig hebben en in restaurants betaalbaar willen eten. Maar wat is erger? Als er helemaal niemand meer is om jou uit te buiten?

TRUMP, LE PEN EN WILDERS

Voor de blanke arbeider in de periferie is het een ramp als hij zijn baan verliest. Zijn huis raakt hij niet kwijt. Op zoek gaan naar ander werk ver weg betekent: verhuizen naar een stad waar je immigranten als burenkrijgt. De politieke gevolgen van het feit dat gewone mensen niet meer daar wonen waar het geld wordt verdiend, kunnen we nu overal waarnemen. De kiezers van Trump, Le Pen en Wilders en de pro-Brexit politici bestaan vooral uit deze outsiders. Er is denk ik sprake van een nieuwe klassenstrijd: de verliezers hebben heel andere belangen dan de groep die profiteert van de globalisering.

De winnaars kunnen links of rechts stemmen, maar het zal altijd op een partij zijn die de gevestigde orde verdedigt, een partij dus die hecht aan de Europese Unie, aan zoveel mogelijk open grenzen, aan vrijhandel. De verliezers stemmen op het Front National. Zij willen afrekenen met de EU en vragen

om bescherming, om het herstel van grenzen tegen concurrentie en immigratie. Want wat schoten zij op met globalisering? Hun baan zijn ze in veel gevallen kwijtgeraakt aan een arbeider in een ver land met lage lonen. Ondertussen hebben zij weinig uitzicht op iets anders omdat ze ver van de gebieden wonen waar 'het' gebeurt.

GEEN COMPLIT

De kaart van de vierkante meterprijs in Frankrijk maakt duidelijk hoezeer de grote steden inmiddels het exclusieve terrein zijn van een nieuwe heersende klasse. Terwijl de winnaars vaak de mond vol hebben van begrippen als 'open samenleving' en tolerantie, is hun woonomgeving veranderd in een onneembare vesting. Vroeger konden arbeiders het zich nog veroorloven om in de stadscentra te wonen. Niet de sociale woningbouw, maar de markt (koop- en vrije sector huurwoningen) zorgde toen vanzelf voor de sociale menging die bestuurders nu zo graag met allerlei kunstgrepen willen aanmoedigen.

In Parijs komen woningen in de voormalige volkswijken in handen van een nieuwe, hipsterachtige elite die wij in Frankrijk *bobo* noemen; de *bourgeois bohème*. Het is geen complot, geen kwade opzet, maar de bobo heeft gewonnen, het is *game over* voor de gewone Parijzenaar. En nu is de middenklasse aan de beurt om naar de periferie te worden verbannen. 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.

GENTRIFICATIE

Samengevat loopt het streven naar diversiteit dus stuk op een dubbele dynamiek: er is sprake van een bijzonder krachtige gentrificatie in de marktsector en ondertussen slurpen de sociale huurwoningen de immigratie

“DE ECHTE VERLIEZERS
WONEN NIET IN DE BANLIEUE,
MAAR IN DE PERIFERIE”

op. Spreidingsbeleid en quotaregelingen halen in deze omstandigheden weinig uit. Vaste percentages houden geen rekening met wat mensen willen en ze zijn daarbij onwerkbaar omdat ze uitgaan van een statische toestand. Alsof de immigratie – nu 200.000 personen per jaar in Frankrijk – plotseling is opgehouden. Wat doe je bijvoorbeeld als er steeds meer mensen uit een bepaalde categorie bijkomen?

Vaak wordt gedacht dat Frankrijk het slechter doet op het gebied van immigratie en integratie dan andere landen. Nederlanders of Duitsers zien rellen in onze *banlieues* of de terreurgolf van de laatste twintig maanden. Ze denken dan al gauw: ‘Nou, dat doen wij toch een stuk beter’. Maar ik denk niet dat dat zo is: Frankrijk is jullie toekomst. Bij ons nam de immigratie namelijk eerder grote vormen aan. Frankrijk heeft de meeste moslims van Europa, de grootste Joodse gemeenschap en de op één na grootste Aziatische gemeenschap. De omvang van al die groepen zorgt voor spanningen.

ER IS GEEN WEG TERUG

Wij moeten elkaar daarom niet de les lezen of voor de gek houden. In Frankrijk hebben wij inmiddels wijken waar uitsluitend Afrikanen wonen uit landen van onder de Sahara zoals Mali en Senegal. In Évry onder Parijs bijvoorbeeld waar premier Manuel Valls burgemeester was. Valls heeft vorig jaar gezegd dat Frankrijk moet strijden tegen ‘een vorm van apartheid’ en hij zal daarbij ongetwijfeld aan Les Pyramides hebben gedacht, een stadsdeel in Évry. Omdat daar steeds meer zwarte Afrikanen kwamen wonen, trokken de Noord-Afrikanen, de Arabieren zoals we in Frankrijk zeggen, weg. Tot er een volledig zwart stadsdeel over bleef. Natuurlijk, je kunt een offensief beginnen voor meer diversiteit in zo’n buurt. Maar die Arabische Fransen komen niet terug. En de blanken waren hier al veel eerder vertrokken. De kaarten zijn geschud, er is geen weg terug.



CHRISTOPHE GUILLUY

Christophe Guilluy (Montreuil 1964) is sociaal geograaf en consultant. Hij schreef verschillende geruchtmakende bestsellers over de ‘sociale breuklijnen’ van Frankrijk die politici op hun nachtkastje hebben liggen. De problemen beperken zich niet tot de beruchte banlieues, stelt Guilluy. Een meerderheid van de Fransen leeft niet langer op de plaatsten waar het gebeurt, waar het geld wordt verdiend. Zijn bekendste essay heet *La France périphérique, Comment on a sacrifié les classes populaires* (2014).



HIGHLIGHTS

Voor ontwikkelaars die denken segregatie te kunnen bestrijden heeft Christophe Guilluy geen goed nieuws. De geglobaliseerde economie kent een arbeidsdeling die automatisch leidt tot gescheiden woonomgevingen, zegt hij. Wie dat wil doorbreken stuit op de universele weigering van mensen om een minderheid te worden.



INSPIRATIE / BEELD JOHN THACKWRAY

MY ROOM

Met zijn fotoserie *My Room Project* nodigt de Zuid-Afrikaanse fotograaf John Thackwray je uit om een stap te zetten in de slaapkamer en leefomgeving van iemand anders. In zes jaar tijd fotografeert hij meer dan duizend jonge mensen uit meer dan vijftig landen. Dat leidt tot verrassende contrasten. Thackwray: "De wereld verandert heel snel en ik vind het belangrijk om de levensstijl van mijn generatie te documenteren."





ASHA • 17 JAAR • HUISVROUW • BAMANSEMILYA (INDIA)



ANDREEA • 24 JAAR • CIVIEL INGENIEUR • BOEKAREST (ROEMENIË)



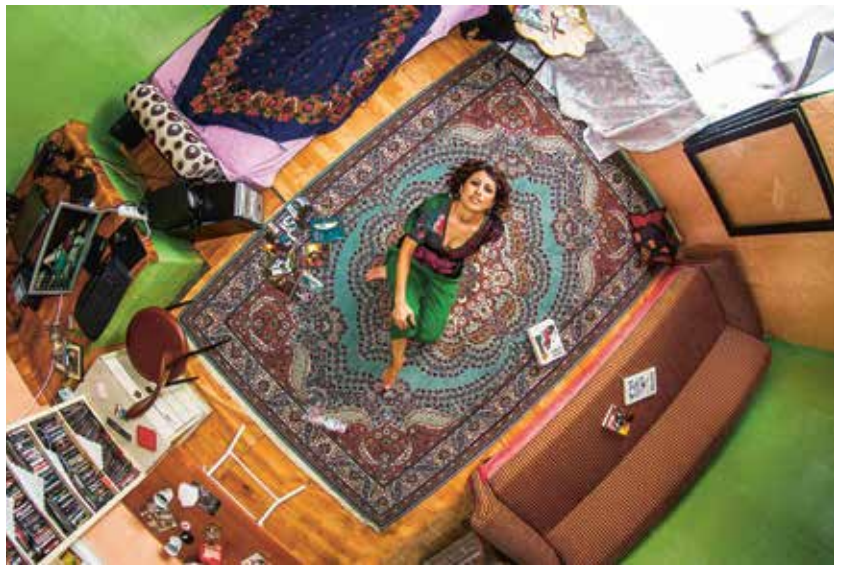
JOSEPH • 30 JAAR • ARTIEST • PARIJS (FRANKRIJK)



OLEG • 24 JAAR • TELECOM ENGINEER • NOVOSIBIRSK (RUSLAND)



TOSHA • 26 JAAR • GOGO DANSERES • LOS ANGELES (VERENIGDE STATEN)



GULLÉ • 29 JAAR • ACTRICE • ISTANBUL (TURKIJE)



EZEKIEL • 22 JAAR • KRIJGER • ECHO MANYATA (KENIA)

JOHN THACKWRAY

John Thackwray is een Zuid-Afrikaanse fotograaf en filmmaker, gevestigd in Frankrijk. Hij regisseert muziekvideo's en documentaires. Met zijn eigen werk richt hij zich op de mensenrechten en ontwikkelingsvraagstukken in de hele wereld. Zijn doel is mensen bewust maken van ongelijkheden in de wereld. Thackwray kreeg wereldwijde aandacht voor zijn inmiddels beroemde werk *My Room Project*. In 2017 verschijnt zijn boek met de honderd mooiste foto's en interviews.



YUAN • 22 JAAR • VERKOOPSTER • DALI (CHINA)

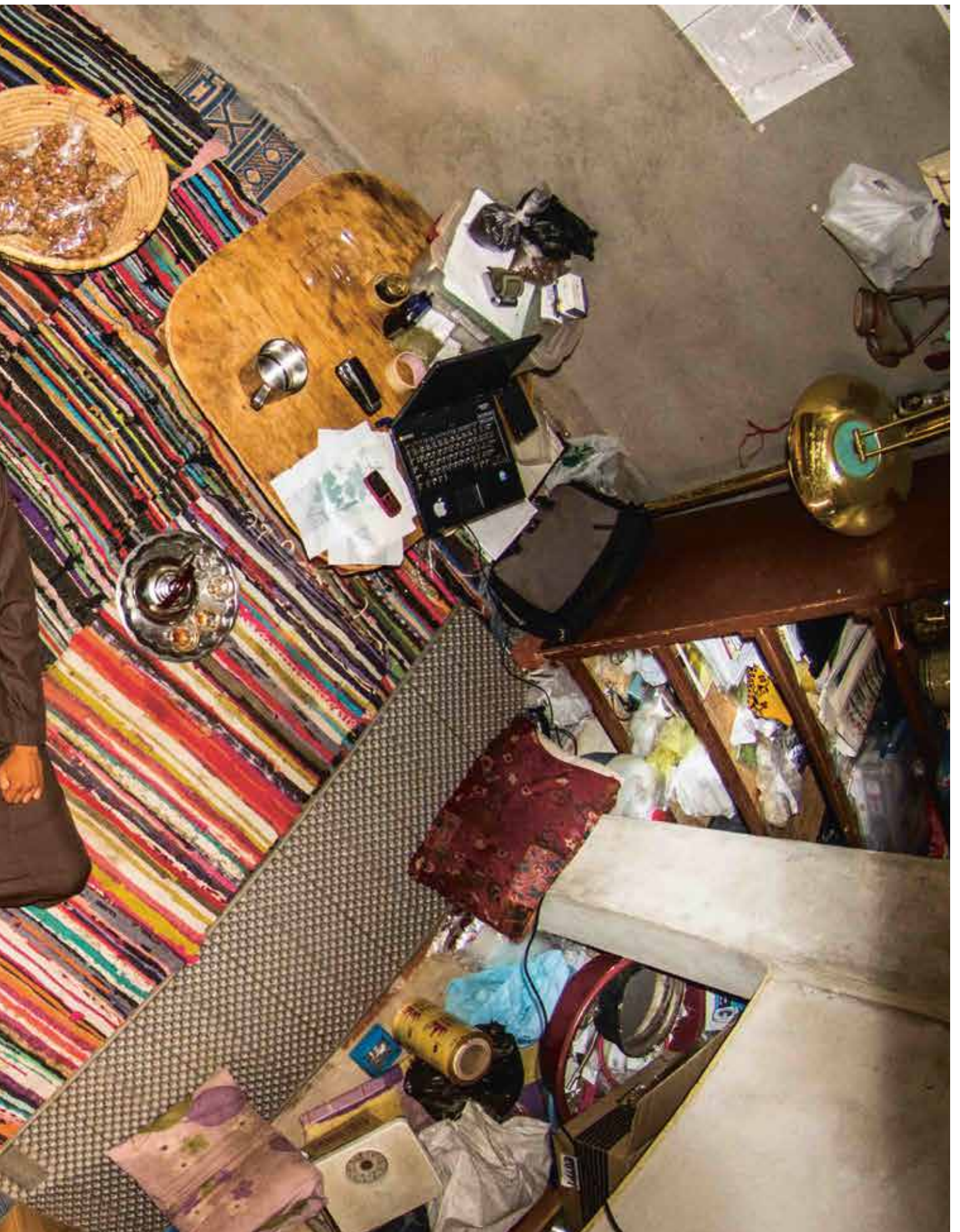


CLAUDIO • 24 JAAR • ARCHIVARIS • RIO DE JANEIRO (BRAZILIË)



ZHALAY • 18 JAAR • SCHOLIER • ZHANBYL (KAZACHSTAN)





MOHAMED • 18 JAAR • SAINT CATHERINE (EGYPTE)





RECEPTEN VOOR EEN GEZONDE STAD



Leve de stad, met al zijn roering en voorzieningen. Maar dicht op elkaar wonen brengt ook risico's en ongemak met zich mee. De stadse drukte kan zelfs ons welzijn en onze gezondheid schaden. Planologen en architecten werken aan de remedie, met slimme ontwerpen die steden leefbaarder maken en houden.

MENSEN ZIJN IN DE LOOP der eeuwen steeds dichter op elkaar gaan wonen. Eerst in steden en daar vervolgens steeds vaker in hoogbouw. Urbanisering lijkt een onstuitbare wereldwijde trend. En toch: vraag stadsbewoners waar ze van dromen en je zult negen van de tien keer horen: ik zou wel wat meer groen in mijn omgeving willen, meer ruimte en minder drukte en lawaai. Voor omgevingspsycholoog Henk Staats van Universiteit Leiden is deze schijnbare tegenstelling een interessant onderdeel van zijn vak, dat de invloed van de omgeving op de mens en vice versa onderzoekt.

“Het leven in drukke steden heeft psychologische consequenties. Vaak ongemerkt. Omdat stadsbewoners dichter op elkaar wonen en werken, vertonen ze constant een verhoogde waakzaamheid. Meer dan mensen die op het platteland wonen, hebben stedelingen onderweg te maken met onvoorspelbare gebeurtenissen

“DICHTER OP ELKAAR WONEN EN WERKEN, VERHOOGT WAAKZAAMHEID”

en ontmoetingen. De drukte en diversiteit aan mensen is gewoonweg groter. Ook staat door verdichting in de stad de privacy onder druk. Ongemerkt vraagt dat meer van je en dat is vermoeiend.”

EN MASSE

Je zou je kunnen afvragen waarom mensen toch en masse naar de steden trekken. Zelfs in onze vrije tijd zoeken we dikwijls de drukte op van festivals en musea. Weten we dan niet wat goed voor ons is? Staats: “Het gaat om de balans tussen de voordelen – werkgelegenheid, overheidsfaciliteiten en cultureel vertier – en de nadelen: onrust, gebrek aan privacy en risico’s op straat. Die balans is soms zoek, en dat maakt dat stadsbewoners zich gemiddeld ongelukkiger en ongezonder kunnen voelen.” Vandaar dat het volgens de wetenschapper loont om inzicht te hebben in de psychologische en sociale invloed van de omgeving op mensen. Met die inzichten kunnen planologen en architecten hun voordeel doen en onze omgeving mensvriendelijker inrichten. Denk aan de kwaliteit van woningen en werkplekken, maar vooral ook aan de leefomgeving die we met elkaar delen.”

Staats heeft wel een paar aanwijzingen: meer natuur in de stad en meer plekken waar de drukte van de stad niet binnendringt, waar mensen tot rust kunnen komen en elkaar kunnen ontmoeten.

Deze gedachte brengt ons op het terrein van arts-onderzoeker Machteld Huber, vurig pleitbezorger van een nieuwe kijk op gezondheid. Vrij zijn van ziekten, dekt allang niet meer de lading, vindt zij. “De Wereldgezondheidsorganisatie gaat zelfs uit van een ‘compleet fysiek, geestelijk en sociaal welbevinden’. Dat is nogal een belofte. We weten inmiddels dat de gezondheidszorg die niet kan waarmaken. Gezondheid is namelijk zo veel meer dan niet ziek zijn. *Het gaat om het vermogen je aan te passen en je eigen regie te voeren in*

het licht van de sociale, fysieke en emotionele uitdagingen van het leven. Daar hoort dus ook de sociale omgeving van mensen bij, en daarmee eveneens de fysieke omgeving, de wijken en woningen waarin mensen wonen, en de plekken waar ze werken.”

POSITIEVE GEZONDHEID

Voor haar promotieonderzoek aan Universiteit Maastricht kwam Huber tot *deze nieuwe definitie* van gezondheid. Ze onderscheidt daarbij zes dimensies: lichaam, geest, zingeving, kwaliteit van leven, participatie en dagelijks functioneren. Veerkracht en zelfregie staan centraal. Nu draagt ze het concept van positieve gezondheid uit als freelance onderzoeker vanuit de Stichting *Institute for Positive Health*. Door de verbreding van het idee van gezondheid vindt het onderwerp aansluiting bij allerlei sectoren en disciplines in de maatschappij.

Huber: “Stads- en landschapsarchitecten vragen mij wel eens hoe ze kunnen bijdragen aan positieve gezondheid. Dan gaat het om veiligheid, inspraak, zingeving en betrokkenheid. Hoezeer we ook zijn gesteld op onze privacy en vrijheid, mensen willen toch ook graag ergens toe behoren. Met een chronische ziekte kunnen veel mensen prima leven, maar niet met eenzaamheid. Eenzaamheid zorgt voor meer sterfte dan hartzieken. De omgeving is enorm bepalend voor onze weerbaarheid.”

Hoe stelt zij zich dat voor als het om gebiedsontwikkeling en bouwen gaat? “Creëer een multifunctionele ontmoetingsplek waar sociale en medische disciplines – artsen en andere zorgverleners – samenwerken. De Bruistuin in de Arnhem is een goed voorbeeld, een gemeenschappelijke moestuin waar bewoners met elkaar groenten verbouwen, maar elkaar ook op andere manieren treffen. De wijk Malburgen staat bekend als een probleemwijk. Dankzij een centrale plek met veel



CV

Henk Staats is omgevingspsycholoog en als universitair docent verbonden aan Universiteit Leiden. Hij schreef mee aan *The Handbook of Solitude: Psychological Perspectives on Social Isolation, Social Withdrawal, and Being Alone*, met een hoofdstuk over de herstellende invloed van alleen in de natuur zijn.

INSPIRATIE

“Niet het nieuwste boek, maar een standaardwerk voor wie meer wil weten over menselijk gedrag en het milieu: *Environmental Problems and Human Behaviour* door Gerald Gardner en Paul Stern.” (Pearson Learning Solutions, 2002).



CV

Machteld Huber is arts-onderzoeker en maakt zich sterk voor een nieuw begrip van gezondheid. Ze is oprichter van het *Institute for Positive Health* en werd in 2015 uitgeroepen tot Meest Invloedrijke Persoon Publieke Gezondheid. ipositievehealth.com.

activiteiten komen buurtbewoners elkaar vaker tegen en zijn ze elkaar meer gaan helpen. En passant komen moeilijk bereikbare groepen, zoals allochtone vrouwen, nu in aanraking met informatie over voeding, maar ook andere gezondheidsinformatie, zoals beweging.”

ZWARTE MADONNA

Omgevingspsycholoog Staats ziet gebiedsontwikkelaars goede stappen zetten om steden leefbaar te houden. Multifunctionele buurtcentra zijn daarvan een goed voorbeeld. Maar hij signaleert ook dat planologen, architecten en landschapsinrichters nog wel eens te veel uitgaan van eigen aannames over wat goed is voor bewoners. Die aannames zijn niet altijd getoetst en de wetenschappelijke onderbouwing ontbreekt dan. “Ook vergissen zij zich nog wel eens in menselijk gedrag. Dat zie je aan projecten als de *Zwarte Madonna*. Het

“MET EEN
CHRONISCHE
ZIEKTE KUNNEN
VEEL MENSEN
PRIMA LEVEN,
MAAR NIET MET
EENZAAMHEID”

woongebouw is in 1985 opgeleverd, maar was meteen controversieel. In 2007 moest het wijken voor de bouw van twee ministeries in Den Haag, inmiddels helemaal afgebroken. De collectieve binnentuin bleek niet te werken.”

Wat volgens Staats de mens nog wel eens dwarszit bij slimme ontwerpen, is dat de focus op de korte termijn ligt. En dát leidt weer tot vasthouden aan aannames. Een langetermijnvisie ontwikkelen blijkt vaak een stuk lastiger, terwijl die zeker in elke planvorming verwerkt zou moeten worden.

Een mooi voorbeeld van samenwerking tussen praktijk en wetenschap vindt Staats het nieuw aan te leggen Singelpark in Leiden, een oude Hollandse vestingstad met een van de oudste universiteiten. Daar was het oude centrum al ‘omsingeld’ door een gracht en een wal, maar straks heeft het ook een aaneensluitende groene strook rondom voor wandelaars en fietsers. Ook Utrecht wil de stad zijn rustpunten weer teruggeven en doet dat door een oude gedempte singelgracht in ere te herstellen. Dergelijke initiatieven doen volgens Staats denken aan het *High Line Park* in New York waar een afgedankte goederenspoorlijn werd omgetoverd in een stadspark op niveau. Langs en over de verhoogde spoorlijn halen sinds 2009 New Yorkers een frisse neus op het traject van bijna twee en een halve kilometer. Inspiratie hiervoor was natuurlijk de eerder geopende *Coulé Verte*, een park bovenop een negentiende-eeuws viaduct in oostelijk Parijs, van bijna vijf kilometer lang. De omgevingspsycholoog ziet volop kansen om steden en hun bewoners vitaal te houden. Een punt van zorg is het beleid bij gebiedsontwikkeling. “Nederland heeft een waardevolle traditie te bewaken. We hebben er altijd voor gezorgd dat mensen snel en makkelijk de stad uit kunnen om tot rust te komen. Het zou mooi zijn om die traditie te behouden.”





CV Katarzyna Bratek geeft sinds twee jaar leiding aan de Poolse vestiging van Rijnboutt architecten, stedenbouwers en landschapsarchitecten (NL). Daarvoor werkte zij tien jaar voor Rijnboutt in Nederland.

DE POOLSE INHAALRACE

Sinds de val van de muur in 1989 zorgt de vrije markt voor een enorme dynamiek in de Poolse samenleving. Toch zou de hippe stadswijk van de toekomst weleens een naoorlogse uit de communistische periode kunnen zijn, denkt architecte Katarzyna Bratek.

EEN LAND VOL DYNAMIEK en verandering. Dat hoopte ik aan te treffen, toen ik twee jaar geleden van Nederland naar Krakau verhuisde om daar de nieuwe Poolse vestiging van Rijnbott architecten, stedenbouwers en landschapsarchitecten te leiden. Inmiddels kan ik volmondig beamen dat Polen een dynamische samenleving is, vol kansen voor architecten en ontwikkelaars.

Vlak na de omwenteling had Polen een grote achterstand op Europa. In 25 jaar hebben ze die aanzienlijk verkleind. Het is een inhaalslag in versneld tempo. Dat zie je terug in de hoge bouwproductie en – in veel gevallen – het gebrek aan aandacht voor de stedenbouwkundige context en ecologische en cultuurhistorische waarden. Op dat gebied zijn wij missionarissen van de integrale aanpak. Gelukkig zijn er steeds meer ontwikkelaars in Polen die daar wél waarde aan hechten.

De Poolse woningmarkt is uit balans. Twee derde bestaat uit koop, een derde uit huur waarvan de helft van

corporaties. Er is juist grote behoefte aan goedkope huurwoningen. Zeker in de steden, waar veel jonge, hoogopgeleide mensen wonen of heen trekken. Men lenigt de nood nu veelal met wooncomplexen rond de steden – zonder goede verbindingen en voorzieningen. Die zijn er wel in de steden. Verdichting en inbreiding zijn beslist een oplossing, want er zijn veel singles en jonge tweeverdieners.

Grote gebiedsontwikkelingen zijn er vooralsnog nauwelijks en publiek-private samenwerking moet nog van de grond komen. Sinds kort is er wel een interessant programma dat gemeenten verplicht om revitaliseringsplannen te

“POLEN IS KLAAR VOOR DE VOLGENDE WELVAARTSSTAP EN VOL KANSEN VOOR ARCHITECTEN EN ONTWIKKELAARS”

maken: voor stedenbouw, architectuur, infrastructuur en sociaal-maatschappelijke problemen. Inmiddels is wel gebleken dat Poolse overheden dit niet in hun eentje kunnen. Ze kijken daarom gretig over de grenzen, ook naar mogelijkheden voor publiek-private samenwerking. Hopelijk leidt dit tot meer aandacht voor de stedenbouwkundige context en ecologische en cultuurhistorische waarden.

Ik voorzie een mooie toekomst voor de – communistische – wijken uit de jaren '50, '60 en '70. Zoals Nowa Huta in Krakau. Die wijken hebben een uitstekende stedenbouwkundige structuur, ze zijn veel ruimer opgezet dan de huidige, waar alles draait om maximaal bouwvolume. Ook kennen die oude wijken veel meer groen dat inmiddels prachtig tot wasdom is gekomen, mooie plekken, straten, pleinen en parken met hoge bomen. Deze wijken worden binnenkort heel populair. Alleen de gebouwen zijn niet goed: te kleine flats, sleets en energetisch onder de maat. Mijn handen jeuken.

MET HET OOG VAN DE MEESTER

Aandacht voor kwaliteit, zowel op grote schaal als tot in het kleinste detail. Daarmee krijg je een leefomgeving die zelf ook leeft. Het was het uitgangspunt voor drie bijzondere BPD-projecten: het prijswinnende *Novalia* in Montpellier, het dynamische *Laan van Spartaan* in Amsterdam en het groene *Mönchpark7* in Würzburg.



WÜRZBURG,
MÖNCHPARK7





MONTPELLIER,
NOVALIA



AMSTERDAM,
LAAN VAN SPARTAAN



DUITSLAND
> WÜRZBURG >
MÖNCHPARK7



ROOMS WITH A VIEW

De oude bomen bleven behouden, net als de muurtjes van natuursteen en de fontein.

Nieuw zijn de parkbanken, de zitcirkels en het zorgvuldig gemaaid gras. Dat dit oude militair hospitaalterrein ooit nog eens zou veranderen in een prachtige woonomgeving, leek lange tijd een sprookje. Burgemeester Georg Rosenthal zei dit toen hij in 2013 de eerste schop in de grond stak voor het Mönchpark7 in Würzburg, een paar jaar later is het werkelijkheid.

In Frauenland-Mönchberg, een van de aantrekkelijkste woonwijken van de stad, is het voormalige terrein van een Amerikaans militair ziekenhuis getransformeerd in een nieuw leefmilieu. Het parkachtige karakter is daarbij opmerkelijk goed behouden gebleven. Bewoners zijn verzekerd van uitzicht op een groene omgeving.

De zeven zorgvuldig vormgegeven appartementengebouwen zijn verspreid over het terrein, waar overal royaal groen aanwezig is. Ze herbergen 99 koopappartementen. Bijzonder om te vermelden: sommige van de nieuwe bewoners waren kennelijk al langer verliefd op de plek; ze woonden al dicht in de buurt en zijn slechts een klein stukje opgeschoven.

FACTS & FIGURES

- 99 koopappartementen
- Woonoppervlak tussen 70 en 169 m²
- Architect: Architekturbüro Wallner, München
- Ligging in een bijzonder park
- Ontwikkeling gestart in 2012, oplevering 2015





REGIODIRECTEUR
STEFAN MESSEMER (BPD)

"WIJ ZIJN MET NAME TROTS
OP DE ARCHITECTUUR. VANAF
ALLE BALKONS HEBBEN DE
BEWONERS EEN VRIJ UITZICHT
OP DE GROENE OMGEVING"

"IK BEN VOORAL TROTS OP DE
MANIER WAAROP IN DIT ONTWERP
ESTHETIEK EN FUNCTIONALITEIT
ZIJN VERENIGD. HET GEBOUW
IS BOVENDIEN PERFECT
GEÏNTEGREERD IN DE OMGEVING"

DIRECTIEVOORZITTER
JEAN-PHILIPPE BOURGADE
(BPD MARIGNAN)





FRANKRIJK
> MONTPELLIER >
NOVALIA



COMPOSITIE IN STEEN EN HOUT

Het zijn twee gebouwen, maar ze vormen een tot in de details doordachte eenheid van steen en hout. Novalia, een complex met 37 twee- en vijfkamerappartementen, staat in het hart van de trendy wijk *Parc Marianne*, in het zuiden van Montpellier.

Dankzij de royale erkers en terrassen profiteren de bewoners van natuurlijk licht en extra leefruimte, binnen en buiten. De buitenruimte sluit naadloos aan op het klimaat en levensritme van de Méditerranée, zowel in de zomer als in de winter. De zorgvuldig gekozen natuurlijke materialen scheiden de verschillende appartementen subtiel van elkaar af. Alle bewoners kunnen vanaf hun terras of tuin het groen van het nabijgelegen park zien, acht hectare groot. En er ligt meer binnen handbereik. Met de tram kun je rechtstreeks naar de bruisende Place de la Comédie en – binnen een kwartier – naar het strand. BPD Marignan won met dit gebouw de *Pyramide d'Argent Prix de l'Esthétique Immobilière* in de twaalfde editie van de architectuurprijsvraag *Pyramides d'Or*.

FACTS & FIGURES

- 37 twee- en vijfkamerappartementen
- Architect: KOZ Architectes, Parijs
- Ecologische wijk: openbaar vervoer, warm water via stadswarmte
- Start bouw 2012, oplevering 2015

NEDERLAND
> AMSTERDAM >
LAAN VAN SPARTAAN



STADSWIJK PUR SANG

Het is maar tien minuten fietsen naar de historische binnenstad. De Dam, de grachten, het Rijksmuseum: je bent er zo. Maar hier is alles nieuw en eigentijds.

De 21^{ste}-eeuwse wijk Laan van Spartaan in Amsterdam is een wijk voor iedereen. Voor jong en oud, voor singles en gezinnen. Voor kleine en grote huishoudens, voor studenten en *young urban* professionals, voor lage en hoge inkomens. Verpleegsters, onderwijzers en brandweermannen voelen zich hier thuis, maar ook ondernemers en topsporters.

Dat is te danken aan de samenwerking tussen BPD en woningcorporatie Ymere. Gezamenlijk hebben zij een bijzondere woonbuurt gerealiseerd, net buiten de ringweg, met een boeiende mix van wonen, werken en voorzieningen op het gebied van zorg en cultuur. Een echte stadswijk bovendien: met hoogbouw, horeca en winkels.

En dan is er nog iets bijzonders. De moderne stedeling met een hang naar hardlopen, bootcamp of yoga vindt hier een echt walhalla.

In het hart van de wijk liggen gloednieuwe sportvoorzieningen. Daaromheen liggen grote en kleinere gebouwen met hoven, tuinen, appartementen, gezinswoningen en andere buurtvoorzieningen.

FACTS & FIGURES

- 1.100 woningen: zorgwoningen, rolstoelwoningen, studentenwoningen, sociale huur, grondgebonden, appartementen
- Ruim 5.000 m² commerciële ruimte, 1.500 m² educatie en cultureel amusement en 3.600 m² sport
- Ontwikkeling gestart in 2000, start bouw 2010, oplevering 2011-2020

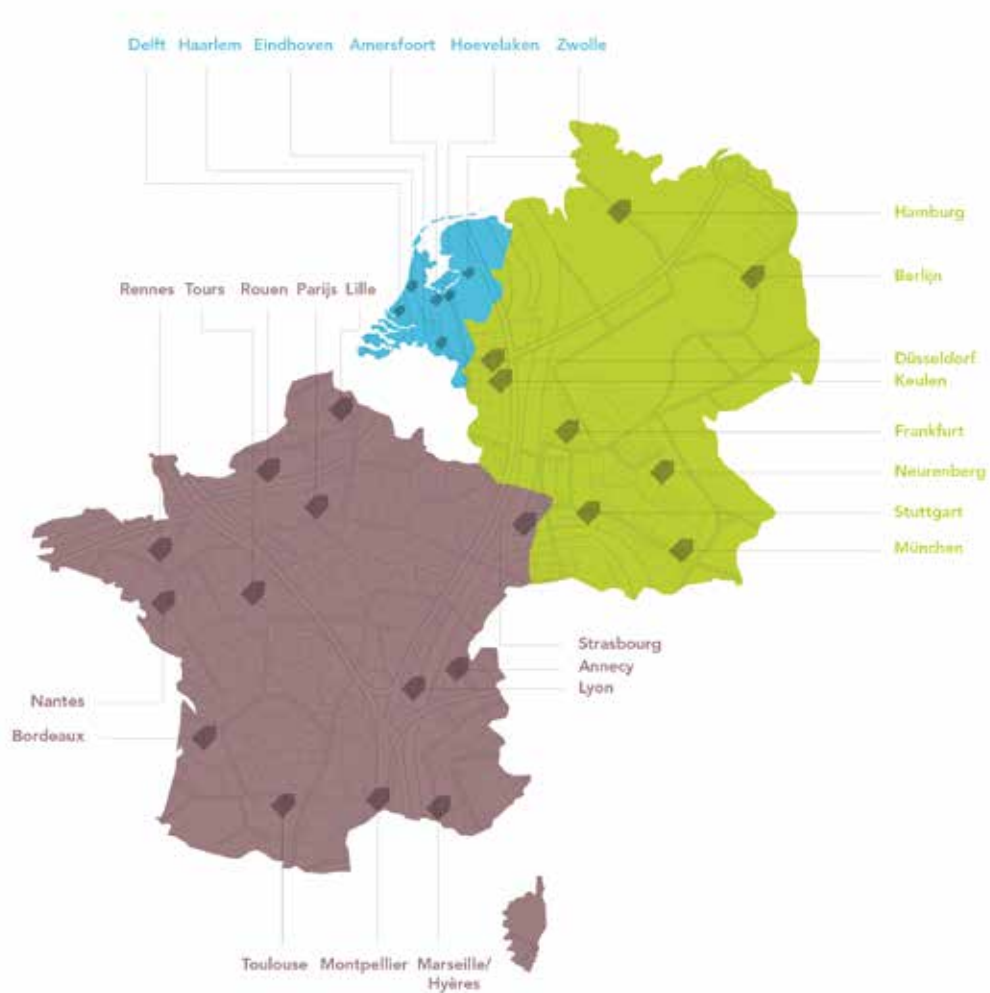




EDWARD ZEVENBERGEN,
ONTWIKKELINGSMANAGER BPD

"IK BEN ER VOORAL TROTS
OP DAT LAAN VAN SPARTAAN
UITEENLOPENDE MENSEN,
HUISHOUDENS EN INKOMENS
WOONGELUK KAN BIJEN IN DE
BREEDSTE ZIN VAN HET WOORD."

FACTS & FIGURES OVER BPD



omzet in 2016 in miljarden	aantal verkochte woningen in 2016	woningen verkocht sinds oprichting bijna	woningen in portefeuille	medewerkers ruim
€ 1,7	10.000	330.000	72.000	840

BPD IS ÉÉN VAN DE GROOTSTE gebiedsontwikkelaars van Europa. Onze onderneming is werkzaam in Nederland, Frankrijk en Duitsland en realiseerde de woningen en woonwijken van meer dan een miljoen Europeanen. In Nederland en Duitsland is de onderneming bekend onder de naam BPD, in Frankrijk als BPD Marignan. 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. Voor de nieuwste villa's in Nice en 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: leefomgevingen die zélf leven. 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 ruimtes 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 mogen zowel het heden als het verleden voelbaar zijn.

REGIOKANTOREN

Dé Europese woningmarkt bestaat niet en zelfs binnen Nederland, Frankrijk en Duitsland komen grote regionale verschillen voor. In een Nederlandse provincie stad kan grote behoefte bestaan aan eengezinswoningen met een tuin op het zuiden, terwijl in Hamburg of Lyon vooral luxueuze appartementen in trek zijn, zeker als ze uitzicht bieden op de Elbe of de Rhône. Met tientallen regionale kantoren, verspreid over de drie landen, staat BPD middenin 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 voorzag in een grote behoefte. Tegenwoordig staan er in Nederland, Frankrijk en Duitsland bijna 330.000 huizen die met steun van onze onderneming zijn gerealiseerd. Inmiddels is BPD uitgegroeid tot een vooraanstaande gebiedsontwikkelaar met bijna dertig vestigingen in Europa. Elk jaar worden er vele duizenden koop- en huurhuizen opgeleverd die met onze hulp zijn gerealiseerd. In 2016 heeft BPD een primeur: we zijn de eerste gebiedsontwikkelaar die de mogelijkheid biedt om het gehele aankoopproces van een woning online te doorlopen.

Sinds 2006 maakt BPD deel uit van de Rabo Vastgoedgroep, een volle dochter van de 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.

ONLINE

-  bpdeurope.com
 -  bpd.nl
 -  bpd-marignan.fr
 -  bpd-de.de
-

BPD EUROPE BV

Westerdorpstraat 66
3871 AZ Hoevelaken
Nederland

T +31 (0)88 712 21 22
 www.bpdeurope.com
 MANAGING BOARD
 Walter de Boer, *CEO*
 Hayo Doornink, *COO*
 Carl-Jan Kreikamp, *CFO*

NEDERLAND**BPD ONTWIKKELING BV**

HOOFDKANTOOR
Westerdorpstraat 66
3871 AZ Hoevelaken

T +31 (0)88 712 21 22
 www.bpd.nl
 ontwikkeling@bpd.nl
 Walter de Boer, *CEO*

REGIOKANTOREN**NEDERLAND****NOORD-OOST & MIDDEN****KANTOOR AMERSFOORT**

De Brand 30
 3823 LK Amersfoort
 T +31 (0)33 453 41 11
 www.bpd.nl
 ontwikkeling.nom@bpd.nl

KANTOOR ZWOLLE

Grote Voort 223
 8041 BK Zwolle
 T +31 (0)38 425 44 40
 ontwikkeling.nom@bpd.nl
 Eric van Winsen, *regiodirecteur*
 Frans Holleman, *regiodirecteur*

NOORD-WEST

Leidsevaart 588
 2014 HT Haarlem
 T +31 (0)23 530 66 03
 ontwikkeling.noordwest@bpd.nl
 Harm Janssen, *regiodirecteur*

ZUID

Kronehoefstraat 72
 5622 AC Eindhoven
 T +31 (0)40 265 98 59
 ontwikkeling.zuid@bpd.nl
 Carl Smeets, *regiodirecteur*

ZUID-WEST

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

DUITSLAND**BPD****IMMOBILIENENTWICKLUNG****GmbH****HOOFDKANTOOR**

Lyoner Straße 15
60528 Frankfurt

T +49 (69) 509 579 2900
 www.bpd-de.de
 Franz-Josef Lickteig,
directievoorzitter

REGIOKANTOREN**DUITSLAND****BERLIJN**

Kurfürstendamm 21
 10719 Berlin
 T +49 (30) 889 276 510
 berlin@bpd-de.de
 Dirk Seidel, *regiodirecteur*

DÜSSELDORF

Roßstraße 92
 40476 Düsseldorf
 T +49 (211) 537 290
 duesseldorf@bpd-de.de
 Tanja Kilger, *regiodirecteur*

FRANKFURT AM MAIN

Lyoner Straße 15
 60528 Frankfurt am Main
 T +49 (69) 509 579 1000
 frankfurt@bpd-de.de
 Stefan Messemer,
regiodirecteur

HAMBURG

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

KEULEN

Richard-Byrd-Straße 6a
 50829 Köln
 T +49 (221) 949 80 00
 koeln@bpd-de.de
 Tanja Kilger, *regiodirecteur*

MÜNCHEN

Bachbauernstraße 1
 81241 München
 T +49 (89) 384 76 80
 muenchen@bpd-de.de
 Olaf Hurst,
regiodirecteur

NEURENBERG

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

STUTTGART

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

FRANKRIJK**BPD MARGNAN SAS****HOOFDKANTOOR**

4, place du 8 mai 1945
92300 Levallois-Perret
 T +33 (0) 149 641 515
 www.bpd-marnigan.com
 Jean-Philippe Bourgade,
directievoorzitter

REGIOKANTOREN**FRANKRIJK****NORD-PICARDIE/ HAUTE-NORMANDIE/ ALSACE**

521, Boulevard du
Président Hoover
BP 70003
59008 Lille Cedex
 T +33 (0) 328 091 515
 g.robic@bpd-marnigan.com
 Gildas Robic, *regiodirecteur*

PARIS/ ILE-DE-FRANCE

4, place du 8 mai 1945
 92300 Levallois-Perret
 T +33 (0) 149 641 515
 l.bonnardot@bpd-
 marnigan.com
 Luc Bonnardot, *regiodirecteur*

PAYS-DE-LA-LOIRE/**BRETAGNE/ CENTRE**

Immeuble Asturia
Bâtiment A
4, rue Edith Piaf
44800 Saint-Herblain
 T +33 (0) 251 831 500
 m.niederlender@bpd-
 marnigan.com
 Michel Niederlender,
regiodirecteur

PROVENCE/ LANGUEDOC/**CÔTE D'AZUR**

L'Astrolabe
79, boulevard de Dunkerque
CS 80444
13235 Marseille Cedex 02
 T +33 (0) 496 151 815
 f.monichon@bpd-marnigan.com
 Frédérique Monichon,
regiodirecteur

RHÔNE-ALPES/ SAVOIE

2, rue Lacassagne
 69425 Lyon Cedex 03
 T +33 (0) 472 361 515
 j.bonnet@bpd-marnigan.com
 Jean-Xavier Bonnet,
regiodirecteur

SUD-OUEST

11, place Tourny
 33000 Bordeaux
 T +33 (0) 532 280 080
 m.gaidot@bpd-marnigan.com
 Michel Gaidot, *regiodirecteur*



"DICHTHEID VRAAGT OM MEER GROEN
EN HET MENSELIJK OOG HEEFT
DE VRIJE RUIMTE VAN PLEINEN EN
OPENBARE RUIMTE NODIG"

FRANZ-JOSEF LICKTEIG / DIRECTIEVOORZITTER BPD
IMMOBILIENENTWICKLUNG / PAGINA 12



"HET BEDRIJFSLEVEN IS EEN ESSENTIËLE
FACTOR, OOK IN HET CREËREN
VAN GOEDE STEDEN IN EUROPA"

FLEMMING BORRESKOV / PRESIDENT INTERNATIONAL
FEDERATION FOR HOUSING AND PLANNING / PAGINA 50



"AUTOCHTOON EN ALLOCHTOON
WILLEN NIET BIJ ELKAAR WONEN,
ARABIËN ONTLOPEN ZWARTE AFRIKANEN.
ER IS GEEN WEG TERUG"

CHRISTOPHE GUILLUY / SOCIAAL GEOGRAAF / PAGINA 68



"MET EEN CHRONISCHE ZIEKTE
KUNNEN VEEL MENSEN PRIMA LEVEN,
MAAR NIET MET EENZAAMHEID"

MACHTELD HUBER / ARTS-ONDERZOEKER / PAGINA 84