



PROVINCIE  UTRECHT

HOOG GEBOUW(D)



COLOFON

Hoog Gebouw(d)
© mei 2022 provincie Utrecht

In samenwerking met: Eveline Paalvast, Architectuurcentrum Aorta

Tekst: Maurice Hengeveld, Eveline Paalvast

Ontwerp, layout en reproductie: Pier19 Grafisch ontwerpers, Utrecht

Eindredactie: Eveline Paalvast, Architectuurcentrum Aorta & provincie Utrecht

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, geluidsband, elektronisch of op welke wijze dan ook, zonder schriftelijke toestemming van de uitgever.

De redactie heeft zijn uiterste best gedaan om bronnen en rechthebbenden van beeldmateriaal dat wordt gebruikt te achterhalen. Wanneer desondanks beeldmateriaal wordt getoond waarvan u (mede-)rechthebbende bent en voor het gebruik waarvan u geen toestemming hebt verleend, kunt u zich met ons in verbinding stellen via onderstaand mailadres.

Contact: gezondeleefomgeving@provincie-utrecht.nl

WOORD VOORAF

De provincie Utrecht is een van de snelst groeiende provincies van Nederland en de behoefte aan woningen blijft de komende jaren toenemen. We staan hierbij samen met onze gemeenten voor een flinke uitdaging om voldoende woningen te realiseren. Gestapeld of hoger bouwen kan een bijdrage leveren aan het oplossen van het woningtekort. Maar hoe zorgen we dat hoogbouw aantrekkelijk is om in te wonen en te leven en welke locaties zijn geschikt?

In dit magazine brengen we vijf recente praktijkvoorbeelden voor het voetlicht die zich op een bijzondere manier onderscheiden: door aandacht voor groen, bewegen en een gezonde leefomgeving, door te focussen op betaalbaarheid en diverse doelgroepen, door het gebruik van duurzame materialen en/of door een unieke ligging nabij een druk knooppunt. We hopen u met deze voorbeelden te prikkelen om stil te staan bij de verschillende vormen van hoger bouwen en de kansen en uitdagingen in de stedelijke omgeving.

Wethouders met bouwplannen in bestaand stedelijk gebied krijgen meestal te maken met inwoners in de directe omgeving van een bouwlocatie. Inwoners die terecht aandacht vragen en wensen hebben voor de straat en wijk

waar ze wonen en leven. En aan hoger bouwen mogen best eisen worden gesteld. De passende hoogte in een kleine kern is bijvoorbeeld vaak anders dan in een stadscentrum. Vragen als 'Wat is een passende plek voor hoogbouw?' en 'Hoe zorg je tegelijkertijd voor een groene en aantrekkelijke omgeving in de nabijheid?' zijn heel relevant.

Voor ieder bouwproject geldt dat het staat of valt met het proces dat eraan voorafgaat. In dit magazine komt ook dit vraagstuk ter sprake. Hoe kunnen overheid en private partijen samenwerken aan een project met ruimte voor inbreng van bewoners? Hoe houden we het betaalbaar en zorgen we voor een goede balans tussen koop, huur en sociale huur waarbij wordt ingespeeld op de woonbehoeften van verschillende doelgroepen? En welke rol is er voor de provincie weggelegd in deze opgave?

Ik nodig u van harte uit om dit magazine te lezen, hier over te spreken en elkaar te inspireren.

Rob van Muilekom

Gedeputeerde Binnenstedelijke Ontwikkeling, Wonen, Cultuur en Gezonde Leefomgeving



Fred Oosterhuis Photography

“IK HEB GEEN HOOGTEVREES”



INTERVIEW MET ROB VAN MUILEKOM, GEDEPUTEERDE VAN DE PROVINCIE UTRECHT

Als gedeputeerde ziet Rob van Muilekom een rol weggelegd voor de provincie Utrecht om vraagstukken die bij alle Utrechtse gemeenten leven aan de orde te stellen. Omgaan met hoogbouw is daar een voorbeeld van; het is weliswaar een van de mogelijke oplossingen voor de huidige verdichtingsopgave en de bouw van voldoende woningen, maar het brengt ook veel uitdagingen met zich mee.

Zelf woont hij met veel plezier in Amersfoort Kattenbroek, begin jaren 90 als Vinex-wijk gebouwd in het buitengebied van de voormalige gemeente Hoogland. Een architectonische wijk, maar hoogbouw komt er nauwelijks in voor. Rob van Muilekom is als gedeputeerde verantwoordelijk voor de portefeuilles Binnenstedelijke Ontwikkeling, Wonen, Gezonde Leefomgeving en Cultuur. En binnen het college is hij tevens trekker van de Sociale Agenda. Hij ziet het enorme tekort aan betaalbare woningen in de provincie als een groeiend probleem, maar ook als een uitdaging waarbij alle opties moeten worden onderzocht. Hoogbouw is zo'n optie, maar hoe hoog kun je verantwoord gaan? Waar ga je de hoogte in en waar juist niet? Wat zijn geschikte locaties en hoe

maak je die snel beschikbaar? Hoe worden de inwoners in de omgeving erbij betrokken?

ENORME AMBITIES

“Een hoogbouwvisie voor de provincie heeft niet mijn voorkeur”, stelt Van Muilekom, “de gemeenten zijn hiervoor primair aan zet. Onze rol is het inspireren van onze partners. Daarmee bedoel ik dat we laten zien wat werkt in de praktijk en wat niet, maar ook kennisdeling is essentieel. Onze provinciale omgevingsvisie maakt duidelijk waar wel en waar geen woningbouw gewenst is. Samen met de Utrechtse gemeenten willen wij als provincie inzetten op het versnellen



EEN PROVINCIALE HOOGBOUWVISIE HEEFT NIET MIJN VOORKEUR, DAARVOOR ZIJN GEMEENTEN PRIMAIR AAN ZET.



ANONIMITEIT LIGT OP DE LOER, MAAR DAAR KUN JE WAT AAN DOEN DOOR HET TOEVOEGEN VAN SOCIALE FUNCTIES.

van de bouwproductie, het borgen van voldoende plan-capaciteit en het toegankelijk houden van de woningmarkt voor verschillende doelgroepen. Dit is niet vanzelfsprekend, want bouwkosten stijgen, bouwprocedures kennen lange doorlooptijden en vaak ontbreekt het aan de juiste expertise en voldoende financiële middelen. Tegelijkertijd liggen er enorme ambities op het gebied van bijvoorbeeld energietransitie, klimaatadaptatie en goede bereikbaarheid. Dit is een grote uitdaging zonder dat de toegankelijkheid van de woningmarkt, met name voor lage en middeninkomens, onder druk mag komen te staan.”

HOOGBOUW MOET WEL SMOEL HEBBEN

Om het mooie buitengebied te behouden, kiest het provinciebestuur er voor om de woningbouwopgave zoveel mogelijk binnenstedelijk te realiseren. Maar tegelijkertijd zijn de beschikbare vierkante meters beperkt. “Daarom vind ik dat hoogbouw nadrukkelijk in beeld moet komen, maar het moet wel goed binnen het bestaande stedelijke gebied ingepast worden”, aldus Van Muilekom. Ik heb geen hoogtevrees, maar je moet wel per gemeente kijken wat past. Ik begrijp dat mensen huiverig zijn als de term hoogbouw valt en het beeld van betonnen kolossen opdoemt, maar daar ben ik zelf ook geen voorstander van. Het moet wel ‘smoel’ hebben.

TOEVOEGEN SOCIALE FUNCTIES

Hoogbouw biedt ook mogelijkheden voor mensen met verschillende woonwensen en besteedbare inkomens. Van Muilekom: “Anonimiteit ligt op de loer, maar daar kun je wat aan doen door het toevoegen van sociale functies die ervoor zorgen dat mensen elkaar ontmoeten. Hierdoor wordt de onderlinge samenhang bevorderd. Ik denk dan aan horeca in de plint of een gezamenlijke daktuin.”

VARIËREN MET WONINGTYPES EN KANSEN VOOR DOORSTROMING

Woonwensen zijn volgens Van Muilekom niet altijd volledig of direct te verwezenlijken, zeker gezien de huidige krapte op de woningmarkt. “Ongeveer een derde van de Nederlandse huishoudens is eenpersoons op dit moment, dus dat maakt dat andere woningtypes belangrijker worden en beter aansluiten bij de woonbehoefte. En variëren met woning-

types in hoogbouw is ook gewoon mogelijk, zodat mensen eventueel in hun eigen woonomgeving kunnen meegroeien met hun veranderende woonwensen. Niet direct beginnen met een huis en een eigen tuintje, maar wel een gezamenlijke (dak)tuintje bijvoorbeeld. En geen eigen auto maar een deelauto of andere gedeelde voorzieningen. Mooi als gebieden nabij OV-knooppunten invulling kunnen krijgen voor verdichting door hoogbouw. Tegelijkertijd zie je nu ook dat door de coronacrisis de wens voor stedelijk wonen al afneemt en verandert in wonen in minder dichtbevolkte gebieden.”

BETREK OMGEVING IN VROEG STADIUM

Versnelling van de bouwopgave hangt sterk samen met beschikbare, vaak binnenstedelijke locaties, het gewenste programma en de menskracht - planeconomen, juristen, ontwerpers - om te komen tot goede plannen en uitvoering. Van Muilekom: “Voor de komende vier jaar is daarom 20 miljoen euro door de provincie vrijgemaakt om locaties beschikbaar én geschikt te maken en partijen te helpen bij de realisatie van woningbouwplannen.”

Belangrijk is om plannen voor hoogbouw te vergezellen van een goed participatietraject, stelt Van Muilekom. “Betrek de omgeving in een vroeg stadium. Vraag de bewoners uit de buurt naar hun ideeën en wat voor hen gewenste of ongewenste ontwikkelingen zijn. Dikwijls komen daar juist goede suggesties naar voren, omdat men de buurt kent. Zoals ik al zei, zelf heb ik geen hoogtevrees, maar in hoogbouw ligt wel degelijk een uitdaging. Ook daarover is input, uitwisseling en kennisoverdracht nodig. Niet alleen van gemeenten, maar ook uit de bouwwereld zelf. Hopelijk begint dat hier...”



ROB VAN MUILEKOM
Gedeputeerde van de provincie Utrecht





PROJECT HET PLATFORM 08

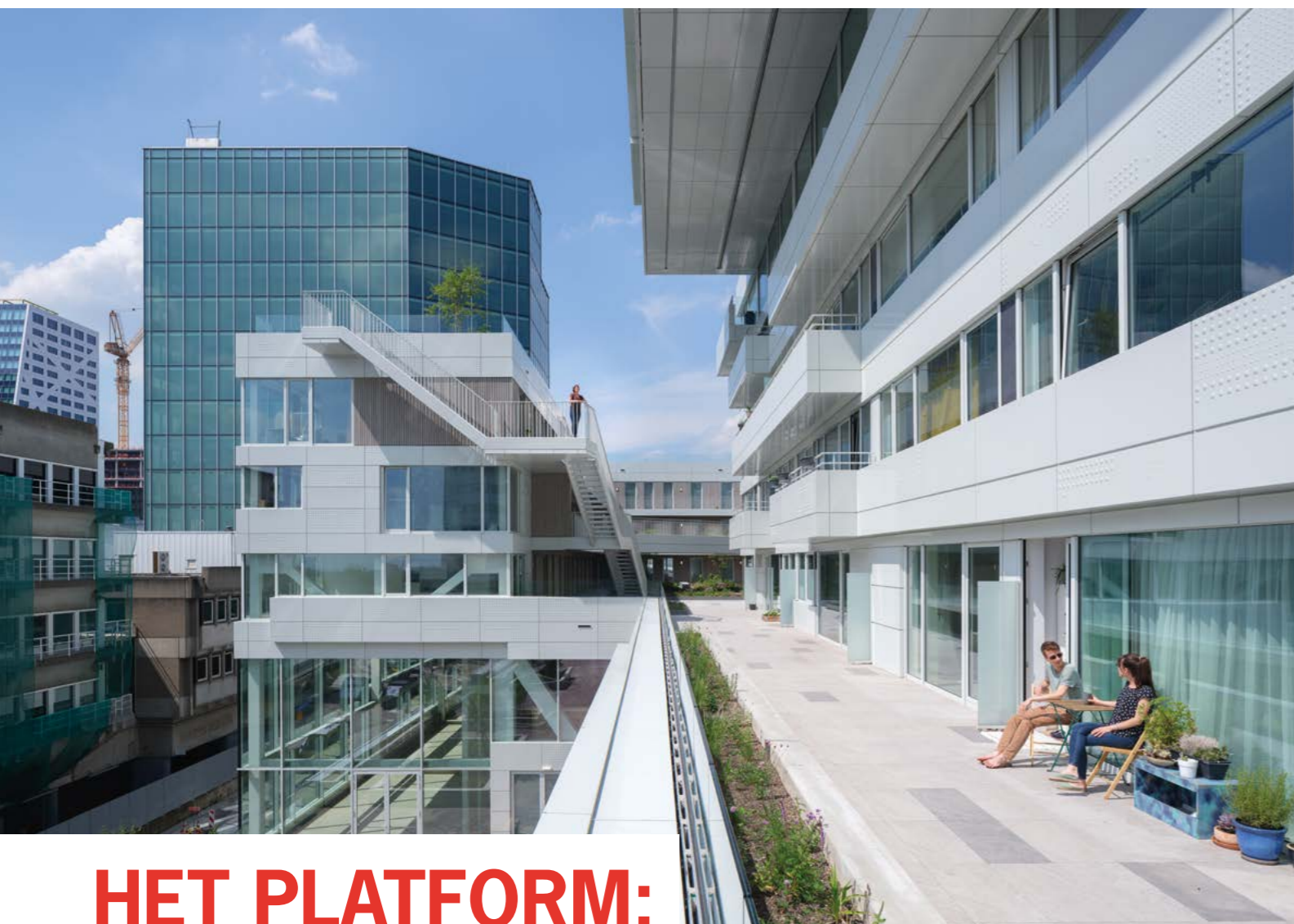
EEN DUURZAME,
GEZONDE EN SOCIALE
STAD, **ÍN DE STAD**

INTERVIEW HELEEN WIJMANS 10

EEN ANDER PROCES
MAAKT EEN BETER PLAN

INTERVIEW NINA TE RIELE 14

WOON JIJ DAAR?
WAUW!



HET PLATFORM: EEN DUURZAME, GEZONDE EN SOCIALE STAD, ÍN DE STAD

GEREALISEERD: 2020

Een gebouw van ruim 18.000 m² op een grondoppervlak van slechts 170 m², pal boven het bus- en tramstation van de Uithoflijn en direct naast Utrecht Centraal: dat is Het Platform. Het is bovendien één van de eerste gerealiseerde natuurinclusieve woonwerkgebouwen op deze schaal in Nederland. Vier daktuinen en royaal begroeide groene gevels zijn ontworpen als een natuurlijk landschap in de stad. Door de compositie van verschillende gebouwdelen levert Het Platform, naast stedelijke tussenruimtes en terrassen, ook een geweldig uitzicht op over het stationsgebied en de historische binnenstad van Utrecht.

Het gebouw is ontworpen als een MicroCity; een innovatief concept voor gebouwen en wijken. Door een mix van complementaire functies aan te bieden, draagt het bij aan een duurzame manier van leven. Doelgroep: mensen die gezond willen leven, direct toegang willen tot de stad en andere locaties in binnen- en buitenland én geloven in het delen van ruimtes, goederen en diensten.

Het Platform combineert 201 huurappartementen met een groot aantal collectieve voorzieningen, waaronder een fietsenstalling, bedrijfsruimten voor fitness en een restaurant, en veel 'sticky spaces' voor sociale ontmoetingen.

TECHNISCHE UITDAGINGEN

Het Platform is gebouwd op een unieke plek. Om de vele technische uitdagingen op te lossen, werd een ingenieuze op maat gemaakte lichtgewicht stalen constructie met 3D spanten ontwikkeld en geïntegreerd met de eerste verdiepingen van het gebouw. Door deze slimme oplossing was voor de uitvoering van het gebouw de helft minder staal en beton nodig.



GEBOUW IN BLOEI

Om de biodiversiteit in de stad te verrijken maakte Studio LandLab een beplantingsplan gebaseerd op landschappen in de provincie Utrecht. Met een rijke bloemenmix en opeenvolgend bloeiende bomen en struiken, zoals de honingboom, de magnolia en de zevenzonenboom, staat het gebouw een groot deel van het jaar in bloei en worden veel vogels en insecten aangetrokken.



BETROKKEN PARTIJEN

- **Opdrachtgever** | Gemeente Utrecht
- **Architect** | VenhoevenCS
- **Landschapsarchitect** | Studio LandLab
- **Ontwikkelaar** | ABC Vastgoed
- **Hoofdaannemer** | Bouw21
- **Ingenieursbureau** | IMd Raadgevende Ingenieurs
- **MEP** | Techniplan Adviseurs
- **Bouwfysicus** | Bureau Bouwfysica
- **Project management** | abcnova
- **Bouwadviesbureau** | IGG Bouweconomie
- **Exploitatie** | CBRE Global Investors

“EEN ANDER PROCES MAAKT EEN BETER PLAN”



Interview met Heleen Wijtmans

STRATEGISCH PROJECTMANAGER GEMEENTE UTRECHT

Als strategisch projectmanager bij de gemeente Utrecht is Heleen Wijtmans gedetacheerd bij het project Stationsgebied. Zij is daar verantwoordelijk voor het proces- en projectmanagement van drie prominente vastgoedprojecten aan de oostzijde van het spoor: Het Platform, het Noordgebouw en het Smakkelaarsveld. De gemeente Utrecht koos bij de aanbesteding van deze projecten, waarvan Het Platform de tweede was, voor een nieuwe aanpak: een selectieproces in dialoog.



AL BIJ DE AANBESTEDING IN 2014/2015 HEBBEN WIJ DE NADRUK GELEGD OP HET VERMOGEN OM SAMEN TE WERKEN.

Het is nog best lastig om uit te leggen wat Heleen Wijtmans en haar team nu specifiek anders hebben gedaan dan wat gebruikelijk is bij dergelijke omvangrijke en op alle onderdelen complexe projecten. Dat vraagt allereerst om een korte toelichting op hoe het uitzetten van een aanbestedingstraject normaal gesproken verloopt.

Doorgaans zet de gemeente aanbestedingen op met randvoorwaarden, strakke kaders en ontwerp oplossingen, waarbij de hoogste bidder wint. Ofwel, meer een bouwopgave dan een ontwikkelvraagstuk.

EEN ONDERSCHIEDEND GELUID

Het Platform als MicroCity is een enorm ingewikkelde en gevoelige locatie. Het staat niet alleen bovenop het bus-/tramstation van de Uithoflijn, ook grenst het direct aan het Stationsplein dat als toegang tot zowel het Centraal Station, Hoog Catharijne als de binnenstad fungeert. Acht consortia van voornamelijk samenwerkende institutionele beleggers (pensioenfondsen) en bouwconcerns (met ontwikkeltakken) dienden voor de aanbesteding van dit project een visiedocument in. Heleen: “Het was vastgoedontwikkelaar ABC Vastgoed die er bewust en strategisch voor koos om op dat moment nog niet met een dichtgetimmerd plan te komen. Hun inzet was erop gericht om samen met alle partijen, inclusief de omgeving, het toekomstig functioneren van het gebouw voorop te stellen. Dat paste bij onze vraag.”

Het bieden van ruimte en flexibiliteit aan de markt en het voeren van een dialoog vormden het fundament van het selectieproces. De gemeente Utrecht wilde een samenwerkingspartij voor de lange termijn selecteren, volgens de principes van de concurrentiegerichte dialoog. Fakton en JLL ondersteunden hen daarbij.

WENSENLIJSTEN EN SELECTIE

Oorspronkelijk werd over Het Platform gecommuniceerd onder de naam Zuidblok, en later Zuidgebouw.

Dat was aanvankelijk uitsluitend een kantoorontwikkeling, totdat uit een marktconsultatie bleek dat men hier verbreding van het programma wenste, met onder meer wonen. Het Utrechtse college van Burgemeester en Wethouders ging daarmee akkoord.

Het gebouw werd door ABC Vastgoed uiteindelijk tegelijkertijd ontwikkeld en gerealiseerd met de bouw van het bus-/tramstation. Heleen: “Gelijktijdig met het op de markt brengen van deze locatie in 2014 heeft de gemeente omwonenden en andere belangstellenden gevraagd om mee te denken over het toekomstige Zuidgebouw. Een groep bewoners en medewerkers van aangrenzende bedrijven werd zo onderdeel van het team dat zich in een aantal bijeenkomsten over twee thema's heeft gebogen: uiterlijk en functie van het gebouw én communicatie over de bouw vanuit de ontwikkelaar. Dat resulteerde in twee zorgen- en wensenlijsten die tijdens de selectierondes met de toekomstige marktpartijen zijn besproken. Met daarbij de vraag om deze wensen zo goed mogelijk te verwerken in hun schetsontwerp. Of en hoe deze zorgen en wensen werden meegenomen in het ontwerp, was een van de onderdelen waarop de gemeente de uiteindelijke ontwikkelaar selecteerde.”

GELIJKGESTELDE BELANGEN

“Al bij de aanbesteding in 2014/2015 hebben wij de nadruk gelegd op het vermogen om samen te werken”, licht Heleen toe. “Dit uiteraard naast zaken als aantoonbare kennis van binnenstedelijke multifunctionele ontwikkelingen, visie op conceptuele uitwerking van gebouw, programma én omgevingsparticipatie en natuurlijk ook de geboden grondprijs. Maar omdat het in onze optiek van ongekend belang is hoe het proces tussen alle betrokken partijen uiteindelijk verloopt, lag onze focus nadrukkelijk op een open samenwerking vanuit onderling vertrouwen. Dat lijkt nog wat ongebruikelijk in zowel de vastgoedwereld als binnen het gemeentelijk apparaat, maar om een plan uiteindelijk beter te maken is het zaak om helder en eerlijk te communiceren wat er kan en niet kan. Ook voorkomt het onnodige discussies en

ruzies. Dat vertraagt het proces en maakt dat partijen tegenover elkaar komen te staan in dikwijls juridische procedures. Beter is het om bij tegenslag met elkaar om tafel te gaan zitten, daarbij open te communiceren over de achtergronden en samen te zoeken naar oplossingen. Dat is enorm bewerkelijk en intensief, maar het leidt uiteindelijk wel tot winst. Eerlijk zijn over kaders en mogelijkheden is dan wel onontbeerlijk. Geen vechtcultuur dus, maar de gezamenlijke belangen (de win-win) te vinden en vanuit daar met vertrouwen als basis te werken.”

VAN GEBOUW NAAR MICROCITY

De aanleg van het tram-/busstation was door de gemeente al uitbesteed aan BAM CUU (Uithoflijn) en BAM Bouw en Techniek, inclusief een 1,6 meter dikke betonplaat als crashdeck erboven. ABC Vastgoed wist dat om te vormen naar een met het tramstation geïntegreerd gebouw met voldoende draagvermogen voor een programma van 18.500 m² bruto vloeroppervlakte. ABC Vastgoed overtuigde zo de gemeente om deze geïntegreerde variant samen met BAM te realiseren.

DUURZAME, GEZONDE, SOCIALE STAD

Bij de realisatie werd de zware betonconstructie verdeeld over twee verdiepingen. VenhoevenCS architecture+urbanism ontwierp een natuurinclusief gebouw in een frisse lichte kleurstelling. Naast het groen op de dakterrassen en in de binnentuin, heeft de buitenkant van Het Platform ook nog enkele gevels die zijn begroeid met veel verschillende planten. De verspringende balkons, terrassen en plantenbakken zorgen zo voor het bijzondere uiterlijk van het gebouw. Daarmee is Het Platform uitgegroeid tot een duurzame, gezonde en sociale stad in de stad, met een mix van wonen, leven, werken en voorzieningen, die deels ook open staan voor bezoekers van het gebouw.

FOCUS OP NOG MEER KWALITEIT

“Gezond stedelijk leven was bij de uitvraag overigens nog geen vastgesteld gemeentelijk beleid en speelde daarmee nog geen hoofdrol in de door ons gestelde kaders”, voegt Heleen toe. “Dat kwam pas later in beeld als nadrukkelijke beleidskeuze bij stedelijke ontwikkeling. ABC Vastgoed is daar wel al mee gaan werken. Het ‘Stedenbouwkundig Plan en beeldkwaliteitsplan Stationsplein Oost en omgeving’ gaf met name ruimtelijke kaders voor de ontwikkelingen die garanties moesten bieden voor de gewenste richting. Voor het Noordgebouw en Zuidgebouw (later Het Platform) werd daarin zoveel mogelijk flexibiliteit opgenomen.

Er werd in de eerste fase vooral gekeken naar de financiële haalbaarheid en zo kon de uiteindelijke focus in de tweede fase van het project (waarin er nog drie partijen overbleven) worden verlegd naar nog meer kwaliteit. Het is daarmee bij uitstek een voorbeeld geworden van gezond stedelijk leven.”

VAN WAT NAAR WAAROM

Waar de vastgoedwereld zich dikwijls presenteert vanuit allerlei vaste kaders was ABC bereid om buiten die kaders te treden, en het samenwerkingsproces daarbij heel serieus te nemen. Heleen: “In gesprekken met de directe omgeving werd sterk ingezet op het principe ‘van wat naar waarom’. Dus niet zeggen wát je wil, maar waaróm je het wil. Zo bleken overburen geen voorstander van een groot gebouw voor hun appartement. Door door te vragen ontdekten we dat ze vooral zorgen hadden over mogelijk verlies van licht(ival) in hun woning en of ze veel inkijk zouden krijgen. En het werd natuurlijk ook hun uitzicht!” Met deze informatie kon VenhoevenCS rekening houden in hun uiteindelijke ontwerp.

WERKEN AAN EEN BETERE STAD

Een concurrentiegerichte dialoog en de omgeving vroegtijdig betrekken in het proces om echt wat te kunnen bieden in het participatietraject; dat vraagt een eerlijke en open samenwerking met duidelijke kaders in een voor iedereen veilige omgeving. En het investeren van tijd en geld in die samenwerking, ook als het gaat om minder complexe projecten. Het zijn enkele zaken die de gemeente heeft geleerd door dingen anders te doen en aan te pakken. Maar ook hulp, ondersteuning en onafhankelijke technische begeleiding zoeken waar nodig, bijvoorbeeld bij ‘vertalers’ tussen vastgoed en gemeente vanwege dikwijls uiteenlopende belangen. En belang hechten aan de zachte kant van het project, binnen de vaak harde en zakelijke kant van de vastgoedwereld.

Heleen: “Werken aan een betere stad is een mooi uitgangspunt. Problemen daarbij niet uitvergroten en terugbrengen naar de schuldvraag, maar samen oplossen voorbij alleen je eigen belang. Het vergt vertrouwen en een andere instelling bij alle partijen, maar die verandering lijkt nodig in de zoektocht naar nieuwe en betere manieren van een stad maken en ontwikkelen. Deze geleerde lessen gaan mee in het nieuwe Utrechts selectiebeleid bij gronduitgifte van de gemeente. En wij gaan er binnen ons team sowieso verder mee aan de slag!”



“

WERKEN AAN
EEN BETERE
STAD IS EEN MOOI
UITGANGSPUNT.



HELEEN WIJTMANS
Strategisch projectmanager
gemeente Utrecht



“WOON JIJ DAAR? WAUW!”



Interview met Nina te Riele
BEWOONSTER HET PLATFORM

Portretfotografie: Huisinga Fotografie

Ze woont er naar volle tevredenheid en voelt zich helemaal thuis in haar Junior Loft op de derde verdieping van ‘Het Platform’. Een plek helemaal voor zichzelf, dat was één van de redenen waarom Nina te Riele al in een vroeg stadium intekende op een appartement in het markante gebouw boven het bus-/tramstation van Utrecht en grenzend aan het Centraal Station. Ze woont nu bovenop een openbaar vervoers-knooppunt, dus haar bedrijfsauto deed ze weg. “Maar dat had ook een beetje te maken met het gebrek aan betaalbare parkeerruimte.”



**HET GROEN HEEFT ZEKER EEN TOEGEVOEGDE WAARDE
VOOR DE BELEVING VAN JE WOONOMGEVING.**

Voor haar studie Onderwijskunde aan de Universiteit Utrecht kwam ze zeven jaar geleden naar Utrecht en ze wil er niet meer weg. Inmiddels werkzaam als consultant bij een onderwijskundig adviesbureau en verbonden aan diverse projecten in het land, ervaart Nina te Riele haar woonplek in Het Platform als heerlijk centraal. Ze was toe aan een plek voor zichzelf. Voorheen woonde ze met een vriendin in een studentenflatje in Lunetten. Als een kennis vertelt hoe prettig zij haar eigen woonruimte in de verderop gelegen ultramoderne woontoren De Syp vindt, denkt Nina: dat wil ik ook! Via Google gaat ze op zoek naar geschikte én betaalbare locaties. Dat bleek geen gemakkelijke opgave maar ze komt uiteindelijk in een vrij vroeg stadium uit bij een ietwat kale website rond plannen voor de bouw van het verderop gelegen project Het Platform.

SPANNEND

Op basis van de eerste, nog niet definitieve, bouwtekeningen destijds besloot Nina zich in te schrijven voor een appartement in Het Platform. Zij selecteerde daarbij tien woningen op basis van voornamelijk betaalbaarheid en gaf die als haar voorkeuren op. Nina: “Dat vond ik natuurlijk best spannend, op basis van alleen de bouwtekeningen. Net zoals ik de hele inschrijvingsprocedure best heftig vond. Het was ook voor het eerst dat ik zo’n traject doorliep. Men wilde bijvoorbeeld inzage in mijn woonhistorie en mijn financiële situatie. Dat geef je doorgaans niet zo snel. Na de inschrijving werden we als aspirant bewoners via de inmiddels wat volwaardiger website wel enigszins meegenomen in de ontwikkelingen.” Toch blijkt Nina wat minder bekend met de achtergronden van het project, de visie, de architectuur en het uiteindelijke ontwerp. “Maar het ontwerp spreekt me nu, als bewoner, wel aan!”

ONTMOETINGSPLEK IN ONTWIKKELING

Nina bewoont een Junior Loft van 50 m² op de derde verdieping van Het Platform, aan de kant van het Moreelsepark. Ze kijkt daarmee aan de ene kant richting het park aan de andere kant naar Stationsplein Oost.

“Dat Junior Loft is een beetje een sjeke term voor een woning zonder aparte slaapkamer. Mijn woning heeft veel glas en er is een Frans balkonnetje, maar ik heb geen eigen buitenruimte. Gelukkig is er een gezamenlijk dakterras en een binnenruimte met veel groen en een zee van bloemen, waar het heerlijk toeven is. Ik maak er regelmatig gebruik van, helemaal nu ik vaker thuis werk vanwege corona. Mede door alle beperkende maatregelen en de voorzichtigheid tussen mensen onder elkaar is het nog geen echte ontmoetingsplek. Maar die potentie heeft het natuurlijk wel. Ik mis een eigen buitenruimte niet echt eerlijk gezegd, want er zijn in Utrecht genoeg groene plekken en parken waar je, alleen of met vrienden, naartoe kunt als je dat wilt.”





MIJN EERSTE EIGEN HUIS ÉN MIDDEN IN DE STAD. WAT WIL EEN MENS NOG MEER?

BOVENOP CENTRAAL STATION

“Nu ik zoveel thuiswerk is de geluidsoverlast van alle bouwprojecten in het Stationsgebied wel een nadeel”, vertelt Nina. “Voor de coronacrisis was ik natuurlijk minder thuis en op tijdstippen dat ik daar geen of minder last van heb.” De geluidsbelasting op zo'n druk punt en grenzend aan het Centraal Station wordt door bewoners wisselend ervaren. Nina: “De woningen aan de stationskant van het gebouw hebben een groot deel van de dag de zon pal op de gevel staan. Dan wordt het snel warm in huis en is het wel prettig als je even een raam kunt openzetten voor wat frisse lucht. Maar met de ramen open komen ook de geluiden van het bus-, tram- en treinstation behoorlijk binnen. De bewoners aan die kant van Het Platform ervaren daardoor meer geluidshinder dan bewoners aan mijn kant van het gebouw. Maar hoe het ook zij, je kiest er natuurlijk wel voor om midden in de stad en zelfs praktisch bovenop het Centraal Station te gaan wonen! Dan hoort dat er ook een beetje bij...”

ONTMOETEN, GEZOND LEVEN, DELEN EN AANSLUITING MET DE STAD

Het Platform is ontworpen door VenhoevenCS architecture+urbanism. Het wordt omschreven als het eerste natuurinclusieve gebouw van Nederland, wat zich vertaalt in veel groen op de dakterrassen, in de binnentuin en in een boomgaard. De gevels van Het Platform zijn op diverse plekken voorzien van begroeiing met verschillende planten. De verschillende balkons, terrassen en plantenbakken zorgen daarmee voor het bijzondere uiterlijk van het gebouw.

Het Platform is bedoeld voor mensen die ontmoeten, gezond leven, delen en aansluiting met de stad belangrijk vinden. Hoe ziet Nina dat? “Het begint al beneden bij de entree, langs de (rol)trappen is een hele groene wand te vinden en de beplanting her en der is zeer gevarieerd en prachtig. Ik ben zelf niet ontzettend bezig met of vooruitstrevend op het gebied van natuur, ik ben een echte stadse! Maar het groen heeft zeker een toegevoegde waarde voor de beleving van je woonomgeving.”

POSITIEVE REACTIES

Nina krijgt van bezoekers veel positieve reacties op haar woning en de locatie. Toch denken veel mensen ook dat Het Platform een kantoorgebouw is. “Er is een groot verschil tussen de buitenkant en de binnenkant, mensen lijken er ongemerkt aan voorbij te gaan”, merkt Nina.

“Maar misschien dat de komst van Basic-Fit beneden, en uiteindelijk misschien ook nog een restaurant, gaat zorgen voor meer interactie tussen gebouw, bewoners en omgeving. En ik zou het wel tof vinden als mensen die Basic-Fit of het restaurant kennen dan zeggen: ‘Woon jij daar? Wauw!’

De open(baar)heid van het gebouw heeft natuurlijk wel een grens. Nina: “Je wilt tenslotte wel veilig wonen en dat is nu prima gewaarborgd. Het gebouw heeft een veilige uitstraling, is goed verlicht en heeft een apart toegankelijke fietsstalling met eigen lift. De bankjes op de Moreelsebrug, dichtbij onze entree, blijken wel uitnodigend voor hangjeugd en zwervers. Gelukkig valt de overlast daarvan nog mee.

WAT WIL EEN MENS NOG MEER?

Een aantal nadelen ziet Nina toch ook wel. “Ik heb geen eigen berging en een parkeerplek voor je auto in de verderop gelegen, al bestaande, parkeergarage kost 250 euro per maand. Ik deed mijn auto weg omdat ik bovenop het OV woon, maar dat bedrag zou ik sowieso niet willen betalen. En hoewel Het Platform vooral veel moderne, jonge en internationale bewoners huisvest, is niet ingezet op wat voor die groep nou juist interessante voorzieningen zouden kunnen zijn. Ik had bijvoorbeeld wel een gezamenlijke wasruimte verwacht. Nu kopen alle bewoners een eigen wasmachine. Dat is eigenlijk zonde van het geld en, zeker in de relatief kleine Junior Lofts, ook zonde van de ruimte. Over geld gesproken: ik betaal 900 euro kale huur per maand en dat is best pittig voor 50 m². Desondanks hoor je mij niet klagen, want ik woon hier met héél erg veel plezier, voor het eerst in mijn eigen huis én midden in de stad. Wat wil een mens nog meer?”



PROJECT SAWA 20

HET GEZONDSTE GEBOUW VAN NEDERLAND

INTERVIEW ROBERT WINKEL 22

EEN CADEAUTJE VOOR DE STAD

FOTOGRAFIE: WAX + MEI ARCHITECTS AND PLANNERS





SAWA: HET GEZONDSTE GEBOUW VAN NEDERLAND

REALISATIE: 2023

In Rotterdam verrijst 'SAWA': een unieke houten woontoren in het hart van het Lloydkwartier, volledig in CLT (cross laminated timber, een modern houtproduct) gebouwd. CLT zorgt voor CO₂ opslag en het terugdringen van CO₂ uitstoot. Het reduceert daarnaast de bouwtijd ten opzichte van betonbouw en het vergroot het wooncomfort. Het gebouw onderscheidt zich bovendien door de royale groene terrassen, die de biodiversiteit van de wijk versterken. In 2020 werd SAWA verkozen tot winnaar van de ARC20 Innovation Award.

SAWA wordt ontwikkeld in het hart van het Rotterdamse Lloydkwartier en zal mede vanwege deze locatie een meerwaarde leveren aan de wijk: door plekken te creëren voor ontmoetingen en door verbinding te maken met bestaande lokale initiatieven. Er komen diverse voorzieningen in de plint van het gebouw en het dek zal als een groene verbinder tussen gebouw en omliggend groen (zoals de buurttuin) van toegevoegde waarde zijn voor zowel de bewoners als de omwonenden.

BIODIVERSITEIT VERGROTEN

De gevolgen van de groei van steden – zoals wateroverlast, verhitting van de steden en verhoging van CO₂ uitstoot – worden steeds zichtbaarder. Tegelijkertijd zorgt het dichter bouwen en verstenen van de leefomgeving voor het inperken van het leefgebied van vogels, bijen en vlinders. In samenwerking met stadsecologen is dit gebouw ontworpen, waarbij het groen wordt geïntegreerd in balkons, terrassen en dek. Het ontwerp vergroot daarmee de biodiversiteit van de wijk en zo draagt het gebouw bij aan een gezond leefklimaat.

COMMUNITY BUILDING

De woontoren omvat circa honderd woningen, waarvan vijftig appartementen in de middenhuur. Onmisbare beroepsgroepen voor de stad zoals politieagenten, onderwijzers en verpleegkundigen krijgen daarmee de mogelijkheid geboden om in de stad te blijven wonen. Het woonconcept wordt verrijkt door diverse gedeelde functies: met bijvoorbeeld shared mobility, gezamenlijk klusmateriaal en een moestuin wordt actief een community gecreëerd.

SAWA: EEN VERWIJZING NAAR DE GESCHIEDENIS

Het Lloydkwartier heeft een rijk maritiem verleden dat teruggaat tot circa 1900. De Lloydpier dankt zijn naam aan rederij Rotterdamsche Lloyd, die op de pier een terminal bouwde. Vanaf deze terminal vertrokken haar passagiers-schepen naar het oosten van de wereld. Het gebouw SAWA dankt haar naam aan de getrapte vorm met royale groene terrassen, als verwijzing naar Oosterse rijstvelden en als referentie naar de geschiedenis van de plek.



BETROKKEN PARTIJEN

- **Opdrachtgevers** | Nice Developers & ERA Contour
- **Architect** | Mei architects and planners
- **Aannemer** | ERA Contour
- **Constructeur** | Pieters Bouwtechniek
- **Adviseur hout, innovatie en duurzaamheid** | Aldus Bouwinnovatie
- **Adviseur biodiversiteit** | Bureau Stadsnatuur & Piet Vollaard
- **Adviseur ecologie** | Copijn
- **Adviseur brand** | Adviesbureau Hamerlinck
- **Adviseur wind** | Peutz
- **Adviseur bouwfysica** | DGMR
- **Adviseur bouwkosten** | Maatwerk in Bouwadvies
- **Renders** | ©WAX + Mei architects and planners

In het kader van de European Green Deal, UN Sustainable Development Goals en doelstellingen van de gemeente Rotterdam om de CO₂ uitstoot terug te brengen, delen de opdrachtgever en architect de ambitie om het gebouw, inclusief de hoofd-draagconstructie, volledig in CLT uit te voeren.

EEN CADEAUTJE VOOR DE STAD



Interview met Robert Winkel
MEI ARCHITECTS AND PLANNERS

SAWA in Rotterdam staat nu al bekend als het meest gezonde gebouw van Nederland. En het wordt bijna volledig is houtbouw uitgevoerd. Robert Winkel van MEI architects and planners spreekt bevlogen over 'zijn' project'. Dat er nog wel wat haken en ogen zitten aan een dergelijk ontwerp steekt hij ook niet onder stoelen of banken. "Maar dat maakt het geenszins onmogelijk", stelt hij overtuigend.



**JUIST VERNIEUWING EN VARIATIE BIEDEN
MEERWAARDE VOOR DE STAD.**

Op de vraag wat voor hem een belangrijk sleutelmoment in het project was, benoemt hij het moment dat zijn dochter stopte met het eten van vlees. Het was niet het eerste, maar wel een belangrijk sleutelmoment voor Robert bij de realisatie van project SAWA in het ietwat stenige Lloyd-kwartier in Rotterdam. Het bracht hem ertoe om nadrukkelijker dan ooit na te denken over hoe hij zelf kan bijdragen aan een betere toekomst, ook als architect. "Toekomstgericht ontwerpen is dan bijna een vanzelfsprekendheid", licht Robert toe. "Maar de processen in stedelijke ontwikkeling zitten voor een groot deel nog zo in elkaar, dat er wat angstig naar innovatie en vooruitgang wordt gekeken, want nieuw en onbekend!" Vertraging ligt daardoor op de loer terwijl er nu juist snelheid is geboden vanwege de enorme bouwopgave die er ligt. Om die snelheid te bevorderen is Robert naast ontwerper tevens mede-ontwikkelaar van het nagenoeg volledig in houtbouw te realiseren SAWA.

GEZOND EN AANGENAAM LEEFKLIMAAT

Bijzonder aan SAWA is dat het gebouw bijna volledig in CLT (cross laminated timber) wordt gebouwd. Alleen de funderingspalen en liftkernen worden van beton. Het wordt daarmee het eerste 'volledig' houten woongebouw van minstens 50 meter hoog in Rotterdam. "Maar houtbouw is ook prima toe te passen voor lagere bouwblokken", voegt Robert er aan toe.

Daarnaast is het gebouw onderscheidend door de royale groene terrassen, een verwijzing naar de Aziatische rijstvelden (sawa's), waarmee het gebouw de biodiversiteit van de wijk versterkt. Robert: "De keuze voor hout is om meerdere redenen vanzelfsprekend. Het bevordert een gezond en aangenaam leefklimaat vanwege de eigenschappen van hout. Hout is lichter dan beton en verkort de bouwtijd omdat veel onderdelen prefab in de fabriek kunnen worden gemaakt. Bovendien heeft hout een lange levensduur en is het energiezuinig, kostenbesparend en duurzaam. Ook biedt het de perfecte oplossing voor de beperking van CO₂ omdat het CO₂ opslaat in plaats van uitstoot. En voor elke boom die wordt gebruikt worden er drie terug geplant."

UITDAGINGEN

Met vijftig meter hoogte is er voor Rotterdamse begrippen eigenlijk geen sprake van hoogbouw. Toch zorgde juist de hoogte voor aan aantal uitdagingen, bijvoorbeeld op het gebied van stabiliteit, brandveiligheid en geluidshinder. Robert: "Bij dertig meter bouwhoogte moet er in Nederland sprake zijn van negentig minuten brandvertraging, daarboven moet dat twee uur zijn en gelden er dus zware eisen voor de brandveiligheid." Ook voor wat betreft geluidshinder stond Robert voor een uitdaging. "Massa, zoals beton, absorbeert geluid. Dat is minder het geval bij hout. Vaak wordt dat opgelost door het alsnog inbrengen van beton of het afgipsen van wanden, maar dat is niet waar wij voor kiezen. Alternatief is het toepassen van zand in de constructie!"

CIRCULAIR EN FLEXIBEL BOUWEN

Het gebouw is grotendeels demontabel en de gebruikte materialen zijn zo te scheiden dat ze in de toekomst herbruikbaar zijn. Bovendien heeft het gebouw een flexibele indeling door gebruik van een kolommenstructuur. Die structuur maakt het mogelijk om woningen groter of kleiner te maken, of zelfs een andere functie te geven. Maar net als bij brandveiligheid en geluidshinder, vragen ook circulair en flexibel bouwen om specifieke toepassingen en oplossingen.

Flexibel in te richten en demontabel is ook de mobiliteitshub (parkeervoorziening). Die is bewust niet ondergronds aangelegd om kosten te besparen. De mobiliteitshub bevindt zich in de plint van het gebouw en biedt ruimte voor zowel fietsen, deelauto's als particuliere auto's. Ook komen er voorzieningen in de plint, zoals horeca en een buurtthuis of andere maatschappelijke functie.

GETRAPT VOLUME

SAWA is voor de locatie een logische naam: ooit vertrokken er vanuit het Lloydkwartier heel wat schepen richting de rijstvelden in het Verre Oosten. Ook de terrasvormige bouw verwijst daarnaar. “Wij bouwen iets minder gebouwd dan het bestemmingsplan toelaat, als gevolg van het getrapte volume vanaf tien meter bouwhoogte. Door met specifieke beplanting en begroeiing ruimte te maken voor biodiversiteit en door SAWA te laten aansluiten op de omliggende groenstructuren, creëren we een aantrekkelijke toevoeging aan het stadslandschap. SAWA is straks bovendien niet alleen toegankelijk voor bewoners maar ook deels openbaar.”

MEER HOOGBOUW IS ONONTKOOMBAAR

Waar vanuit de gemeente Rotterdam een snelle doorlooptijd vaak een belangrijk aspect is van het hele ontwerp- en bouwproces, pleit Robert ervoor om soms iets meer tijd in te bouwen om zaken goed en grondig uit te zoeken en voor te bereiden, ook met het oog op kwaliteit. “Juist vernieuwing en variatie bieden meerwaarde voor de stad, in plaats van veel min of meer identieke hoogbouw. Net als afwisseling in bouwhoogte, anders wordt de aanblik wat saai!”

“Verdichten en meer hoogbouw is in steden echt onontkoombaar. Het uitspreiden van woningbouw naar buitengebieden en randgemeentes is een enorme belasting voor het milieu en vergt ook het nodige op het gebied van ontsluiting, met dikwijls lange lege straten als gevolg. Hoogbouw kent vele voordelen als tenminste bepaalde principes worden toegepast. Het bieden van variatie, het faciliteren van innovatie en het mengen van goedkopere en duurdere woningen bijvoorbeeld.”

SAWA werd ontworpen in opdracht van Nice Developers en ERA Contour. Robert heeft er voor gekozen om het project zelf mee te ontwikkelen. Dat geeft ruimte om mee te sturen want bij projecten als deze gaat het volgens Robert niet altijd alleen maar over winstmaximalisatie. “Bij menig ontwerp wordt er intensief nagedacht over locatie, belangen, gebruik, milieu en toekomstbestendigheid. Net als bevlogenheid zijn ook gedeelde waarden en de juiste samenwerkingsverbanden daarbij belangrijk, en natuurlijk een klik met kandidaat kopers.

MAAK SAWA MEE

In totaal komen er naar verwachting negenvijftig koopwoningen en vijftig middenhuur woningen beschikbaar. De eerste zes woningen in SAWA gingen medio juli 2020 onder de hamer en in de aanloop daar naartoe vonden veel gesprekken plaats met mensen die graag in SAWA willen wonen.

De interesse voor de ‘Maak SAWA Mee avonden’ en de betrokkenheid van de buurt en toekomstige bewoners van SAWA zijn groot, terwijl het plan nog volop in ontwikkeling is.

De eerste zes pioniers worden intensief betrokken bij het verdere (ontwikkel)proces. Hoewel van de ruim honderd woningen er dus naar verwachting negenvijftig in de categorie middenhuur vallen, komt de interesse toch vooral uit de hogere inkomensklasse. Wij zien in de bewoning echter graag een afspiegeling van de Rotterdamse bevolking terug.”

TIJD VOOR DISCUSSIE

“Ten opzichte van Rotterdam ligt in Utrecht het tempo rond stadsontwikkeling een stuk trager.” Mogelijk vanwege een nog (te) beperkt geloof in nut, noodzaak en/of mogelijkheden van hoogbouw, maar de discussie mag volgens Robert nu wel losbarsten. Dat hoogbouw ook een cadeau voor de stad kan zijn vindt hij evident, maar onderbelicht. “Er is te weinig podium voor positieve geluiden rond specifieke hoogbouwprojecten of hoogbouw in zijn algemeenheid. Voor de bezwaren is er doorgaans volop aandacht, maar voor de voordelen minder of zelfs geen.

Ik woon met mijn gezin zelf in een galerijflat op vijftig meter hoogte en ervaar elke dag dat er ook in hoogbouw sprake kan zijn van gezonde verstedelijking. In die zin is architectuur maar een decor en hangt gezonde verstedelijking voor een groot deel af van je eigen mindset en motivatie, sociale structuren en de community waar je onderdeel van bent. Met SAWA menen we daar prima aan bij te dragen.”



ROBERT WINKEL
MEI architects and planners



“

GEZONDE VERSTEDELIJING HANGT VOOR EEN GROOT DEEL AF VAN JE EIGEN MINDSET EN DE COMMUNITY WAAR JE ONDERDEEL VAN BENT.

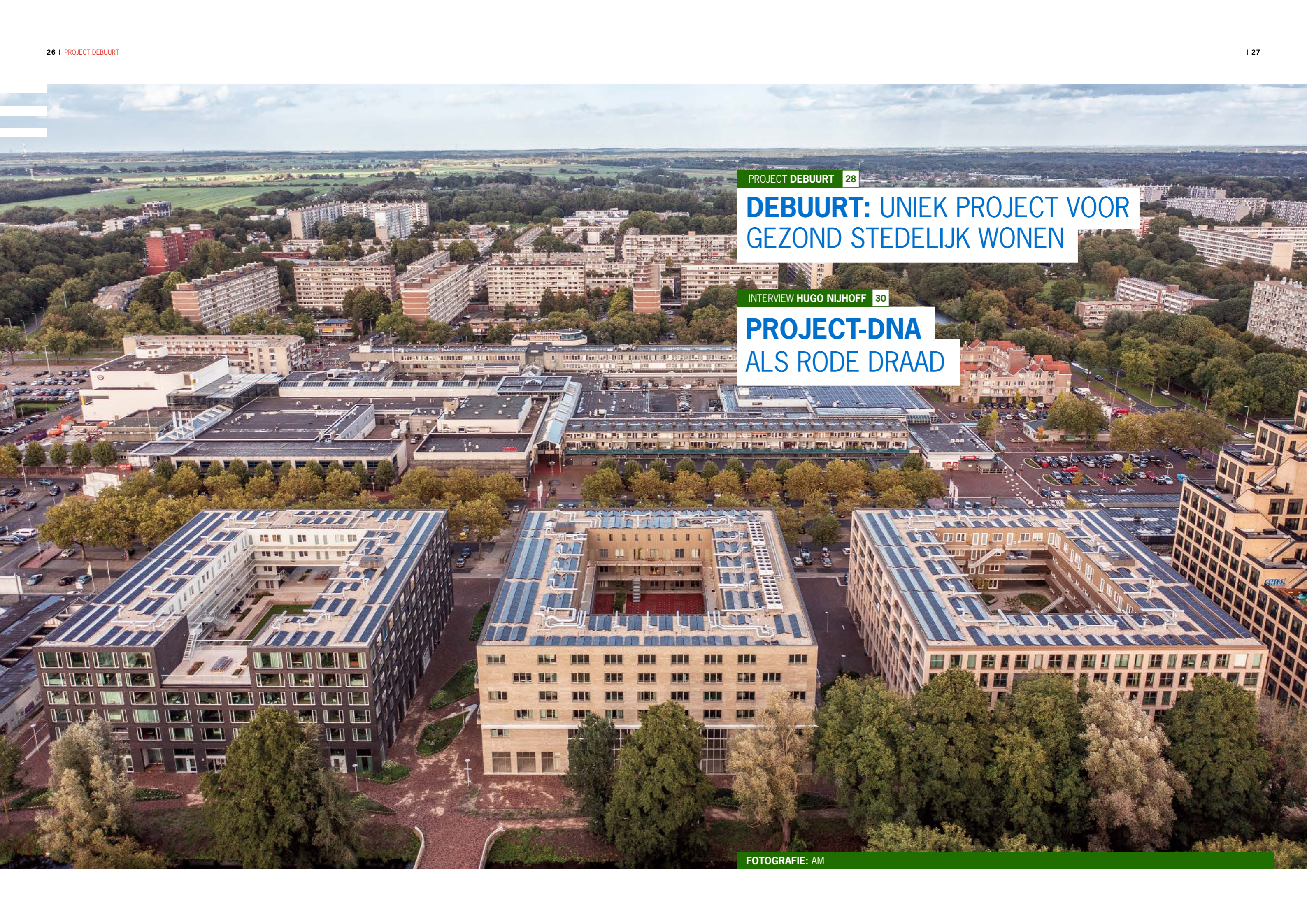
PROJECT DEBUURT 28

DEBUURT: UNIEK PROJECT VOOR GEZOND STEDELIJK WONEN

INTERVIEW HUGO NIJHOFF 30

PROJECT-DNA ALS RODE DRAAD

FOTOGRAFIE: AM





DEBUURT: UNIEK PROJECT VOOR GEZOND STEDELIJK WONEN

GEREALISEERD: 2021

Aan de rand van Overvecht wordt een uniek project ontwikkeld voor gezond stedelijk wonen, werken én leven. Op de plek waar tot tien jaar geleden de Nederlandse Pakket Dienst zat, de NPD-strook, ontstaat nu DeBuurt: een prettige plek waar Overvechters en andere Utrechtenaren elkaar ontmoeten, zich ontwikkelen en kunnen ontspannen. DeBuurt is geschikt voor uiteenlopende doelgroepen zoals starters, doorstromers, gezinnen, senioren en bewoners met een zorgvraag. Een bewuste keuze, want het is de verscheidenheid aan bewoners dat een gebied levendigheid en kleur geeft.

Het woonprogramma is divers en per blok gemengd. In totaal zijn er 343 huurwoningen van middeldure huur ontwikkeld voor starters op de woningmarkt en senioren met en zonder zorgbehoefte. De twee-, drie- en vierkamerappartementen zijn verschillende van grootte, van 40m² tot 120m², en zijn verspreid over drie woongebouwen.

VERBINDING MET DE OMGEVING

De drie gesloten bouwblokken zijn als een ensemble ontworpen. Ze hebben samenhang door de gelijke breedte en hoogte van zes bouwlagen. Alle drie de blokken zijn in baksteen vormgegeven. Binnen deze basis is er een grote mate van diversiteit in materiaalgebruik en architectuur.

De woningen zijn gasloos en wekken hun eigen schone energie op via zonnepanelen op het dak en een individuele warmte-en-koudeopslag per woning. Om ruimte voor ontmoeting te creëren en 'buiten zijn' te stimuleren, is op de tweede verdieping van elk gebouw ruimte voor een collectieve binnentuin. Grote openingen (urban windows) in de bouwblokken verbinden de binnentuinen visueel met de omgeving.

VLINDERTUIN, VOEDSELTUIN EN WATERTUIN

De binnentuinen zijn alleen toegankelijk voor de bewoners en vormen het groene hart van elk blok. Hoewel iedere binnentuin een ander karakter heeft, staan ontmoeting en een gezonde leefomgeving overal centraal. In de vlindertuin wordt door kleurrijke beplanting de stedelijke ecologie beleefbaar en in de voedseltuin krijgen bewoners de mogelijkheid zelf groente en kruiden te verbouwen. De water-elementen in de watertuin bieden speelgelegenheid en opvang van regenwater dat in de binnentuinen direct kan worden gebruikt om beplanting in de gevels en tuinen te bewateren.

LEVENDIG KARAKTER

Niet alleen in de binnentuinen kunnen bewoners genieten van 'buiten', ook hebben alle bewoners een eigen buitenruimte in de vorm van een (Frans) balkon, loggia of terras. De grond-

gebonden woningen hebben naast een balkon ook privé buitenruimte aan de straat. Deze zogenaamde margestrook draagt bij aan de levendigheid in de straat. Door de verbinding met Winkelcentrum Overvecht versterkt de strook de centrumfunctie van het gebied.

Elk blok heeft een eigen fietsenstalling die voor de veiligheid direct naast de algemene entree gelegen is. Bewoners die beschikken over een inpandige parkeergarage kunnen vanuit de garage binnendoor naar hun woning. Ook andere bewoners kunnen gebruik maken van deze garages. Dit zorgt voor extra beweging en levendigheid op straat.

DE SUPERPLINT

Een gezonde wijk is ook een plek waar je gestimuleerd wordt om het beste uit jezelf te halen. In het middelste gebouw komt 'De Superplint' met monumentale centrale hal: een algemene ruimte waar mensen uit de wijk en de stad elkaar ontmoeten. Door kennis te maken met kunst en cultuur, maar ook bij één van de horecagelegenheden of tijdens een evenement. Dat heeft een positief effect op het gevoel van veiligheid en draagt bij aan de verlevendiging. Startende, creatieve, culturele ondernemers krijgen in De Superplint een betaalbare plek om hun talent of onderneming verder te ontwikkelen of om een horecagelegenheid te starten.

NETWERK VAN OPENBARE RUIMTE

In de plinten van de andere blokken zijn de voorzieningen complementair aan het aanbod van Winkelcentrum Overvecht zoals kunsttuin, fysiotherapie, een tandartspraktijk en overige diensten. Deze woon/werkomgevingen zijn aan de binnenstraat tegenover De Superplint gepositioneerd. De openbare interieurs in de plint en de tussenstraten zijn nadrukkelijk onderdeel van het nieuwe netwerk van openbare ruimtes. De groenvakken in de straten worden zo geplaatst dat er aan de ene zijde van de straat een luwe woon-kwaliteit ontstaat en aan de andere zijde een openbare levendige plint.

GROEN NETWERK

De openbare ruimte wordt een nieuw voetgangersgebied met een groen netwerk van looproutes en verblijfsplekken die belangrijke functies in het gebied met elkaar verbindt. En een eenduidige en herkenbare sfeer aan het gebied geeft voor het winkelend publiek en de bewoners. De stoepen geven de straten een informeel en levendig karakter. De daken, binnentuinen, tussenstraten en het park vormen samen een cascade voor regenwater waarmee 100 procent van het regenwater kan worden verzameld en geïnfilterd in de NPD strook.

BETROKKEN PARTIJEN

- **Opdrachtgever** | AM
- **Ontwerp** | Paul de Ruiter Architects en NL Architects
- **Landschapsarchitect** | FLUX landscape architects
- **Aannemer** | BAM Wonen
- **Adviseur bouwfysica** | LPD SIGHT
- **Adviseur windtechnologie** | Peutz
- **Partner** | gemeente Utrecht
- **Meer informatie** | www.debuurtutrecht.nl

PROJECT-DNA ALS RODE DRAAD



Interview met Hugo Nijhoff
ONTWIKKELINGSMANAGER BIJ AM

Hugo Nijhoff is ontwikkelingsmanager bij gebieds- en woningontwikkelaar AM en al ruim 25 jaar betrokken bij en initiatiefnemer in stadsvernieuwing en herstructurering. In de afgelopen twintig jaar was hij medeverantwoordelijk voor kleine en grote Utrechtse projecten in onder andere Hoograven, Kanaleneiland, Lombok, Ondiep en Overvecht, waar AM nu DeBuurt realiseert. Als 'van huis uit' planoloog is zijn motto: Gezamenlijk vormgeven van projecten met betekenis voor stad en bewoners. Hoe deed hij dat bij DeBuurt?



**VOOROP STOND DAT WIJ DEBUURT NIET VOOR ONSZELF
BEDACHTEN, MAAR VOOR OVERVECHT EN UTRECHT!**

Samen met Eva Koppelaar-van Bunningen was Hugo Nijhoff initiatiefnemer van project DeBuurt in Overvecht. Hugo: "In 2016 verzocht de gemeente diverse ontwikkelaars in een uitvraag om plannen te maken voor het terrein van de Nederlandse Pakket Dienst, beter bekend als de NPD-strook, bij winkelcentrum Overvecht.

Wij hebben toen, samen met onder andere BAM, SKONK, FLUX landscape architecture, NL-Architects, Paul de Ruiter en Studio Ninedots en andere externe partijen, vanuit een gezamenlijke ambitie voor de wijk een passend totaalplan ontwikkeld."

TALENT ALS VERTREKpunt

We hebben ingezet op het maximaal bijdragen aan Overvecht in de breedste zin van het woord. Talent kwam al snel bovendrijven als vertrekpunt voor de ontwikkelingen, net als een focus op lage huren van winkels, goede commerciële ruimtes, laagdrempelige maatschappelijke invulling en dienstverlenende functies, kunst en cultuur. Vanzelfsprekend speelde ook duurzaamheid een belangrijke rol in de plannen. Voorop stond in ieder geval dat wij ook DeBuurt niet voor onszelf bedachten, maar voor Overvecht en Utrecht! Daarom is lokale samenwerking gezocht, bijvoorbeeld met De Plaatsmaker en lokale zorgaanbieder Uw Thuis."

ESSENTIËLE KERNWAARDES

Vanaf het begin hebben wij vanuit een omvangrijke lijst met ambities het dna voor DeBuurt vastgelegd. Dat vertaalde zich in essentiële kern-waardes zoals het stimuleren van ontmoeting, het faciliteren van talentontwikkeling, toekomstbestendig ontwerpen en bouwen én passend binnen het concept gezonde verstedelijking. Dat dna vertaalde zich weer in wat wij de tien gouden regels noemen: zaken als een geheel drempelloos en energieneutraal ontwerp, veel flexibiliteit in zowel gebouwen als programmering, maar ook ruimte bieden voor starters en zorgbehoevende ouderen.

En dat allemaal binnen de door de gemeente vooraf opgestelde ruimtelijke randvoorwaarden. Zo bepaalde de gemeente dat er drie gesloten bouwblokken moesten komen van vier tot zes lagen inclusief plint. Met maximaal 360 woningen en een mix aan woningtypes, waaronder circa honderd middeldure beleggershuurwoningen. Parkeren moest binnen de bebouwing en uit het zicht worden opgelost, met voor elke woning een parkeerplaats."

BIJZONDERE OPLOSSINGEN

Het programma werd vooraf door de gemeente dus flink dichtgetimmerd. Hugo: "Daarbinnen hebben wij echter wel heel nadrukkelijk gezocht naar bijzondere oplossingen, zoals de openbare superplint in het middelste bouwblok, met ruimte voor creatieve en lokale ondernemers tegen meerjarige betaalbare huurprijzen. Maar ook de inpandige, bewust niet ondergrondse, parkeervoorzieningen voor fietsen en auto's in de buitenste twee gebouwen."

Om ontmoetingen te stimuleren kozen wij voor gezamenlijke binnentuinen bovenop de parkeervoorziening. Deze belangrijke groenvoorziening is vanuit de aan de buitenzijde van het gebouw gelegen woningen eenvoudig toegankelijk. Ook urban windows in de complexen zorgen voor verbinding met de omgeving, net als het ontwerp van de omliggende openbare buitenruimte waarbij de nadruk ligt op ontmoeten en verblijfskwaliteit. Bovendien huizen er in het middelste gebouw vierentwintig zorgwoningen. Het geheel drempelloze ontwerp daarvan is uniek in Nederland."

Dat het gelukt is om binnen de uitgezette kaders te komen tot het huidige ontwerp en de programmering maakt Hugo trots om een dergelijke bijdrage te mogen leveren aan de leef- en woonkwaliteit van Overvecht. Nu biedt DeBuurt mogelijkheden voor mensen uit Overvecht om een stap te zetten in hun wooncarrière, wat een mooie bewonersmix kan opleveren.



DE KERN VAN JE PROGRAMMERING MOET KOMEN VANUIT JE DOELGROEPEN EN HUN WOONVRAAG, MAAR VAAK WERKT HET JUIST ANDERSOM.

HOOGBOUWISIE

Nadrukkelijk is DeBuurt niet ingezet als verdienlocatie, maar als uniek project en echt een plek voor en door Overvecht. Het hele proces is daarop ingericht. Hugo ziet DeBuurt wel als het laatste project in Utrecht buiten het Actieplan Middenhuur van de gemeente. “Hier hebben we nog ‘jus’ kunnen maken met middelen uit de exploitatie. Door de lage(re) huurprijzen binnen de categorie middenhuur wordt het voor ontwikkelaars steeds moeilijker om die jus te maken, wat vanzelfsprekend de gewenste kwaliteit niet altijd ten goede komt.” Dat roept volgens Hugo wel vragen op over die politieke keuze, net als de vooraf door de gemeente opgelegde bouwhoogte. “De locatie is geschikt om hoger te bouwen dan nu het geval is, zeker in het kader van de huidige woningnood is dat een belangrijk discussiepunt. De hoogbouwvisie van de gemeente bijvoorbeeld, dateert van 2004 en is hard aan een update toe. Verdichten en hoogbouw is als huidige opgave prima natuurlijk, maar niet als het resulteert in 40.000 relatief kleine appartementen verspreid over de stad.

WOONVRAAG VANUIT DE DOELGROEPEN

Veel nieuwbouw is volgens Hugo in die zin nog te veel een ‘voorgeschreven liedje’ vanuit de gemeente over wat er moest komen en te weinig vanuit de huidige (woon)vraag. “De kern van je programmering moet komen vanuit je doelgroepen en hun woonvraag, maar vaak werkt het juist andersom. De opgave is verdichten, dus bouw je appartementen in hoogbouw en dan pas ga je kijken wie daarvoor de geschikte doelgroep is. Zo zie ik ook de ideologie en het wensdenken in stedelijke ontwikkeling toenemen, vaak ingegeven vanuit het principe van gezonde verstedelijking. Maar overal een Bosco Verticale (verticaal bos) neerzetten naar het originele ontwerp van Stefano Boeri biedt als copy-paste gedrag niet per se de groene verstedelijking die nodig en/of gewenst is. Toch zie je dat wel gebeuren!



HUGO NIJHOF
Ontwikkelingsmanager
bij AM



Het stapelen van ambities is de tendens in Utrecht. Denk aan energie, klimaat, circulair bouwen en mobiliteit; men wil overal een 12 scoren. Maar dat komt de haalbaarheid en dus de realisatie niet altijd ten goede. En vaak liggen er te veel vooringenomen principes ten grondslag aan aanbestedingsprocedures. Wie bepaalt dat binnen een gemeente en kan of moet dat niet anders?”

IN BALANS BRENGEN

“Bouwen doe je eigenlijk voor jezelf”, stelt Hugo. “Wil ik daar zelf wonen? is dan ook geen onbelangrijke vraag. Beter nadenken over wat ruimtelijke ordening betekent voor en doet met zowel de locatie als de mensen die er wonen of komen zou goed zijn. Dat betekent dat je, vooruitlopend op een aanbesteding, grondig onderzoekt en in beeld brengt wat nodig of gewenst is, wat de vraag en wat de ambitie is, en dat goed met elkaar in balans brengt.”

In de tijd dat het ministerie van Volkshuisvesting Ruimtelijke Ordening en Milieu (VROM) was opgeheven, zijn taken naar provincies en gemeenten gedelegeerd. Maar daar spelen lokale sentimenten en lokale politiek een bepalende rol in de beleidsvorming rond bouwen en wonen, mobiliteit en milieu”, stelt Hugo “Er ontbrak sturing vanuit de overheid op grote thema’s zoals mobiliteit, milieu en woningnood. En er ontbraken kaders, wat voor onduidelijkheid zorgt bij projectontwikkelaars en bouwbedrijven. De regelgeving is niet eenduidig, buiten steden is vaak aanzienlijk meer mogelijk bijvoorbeeld.”

HOOP VOOR DE TOEKOMST

Tot slot wil Hugo graag nog even ingaan op zijn hoop voor de toekomst van DeBuurt, over zo’n vijf jaar. “Het zou mooi zijn als het hele project dan functioneert zoals we vanaf het eerste uur bedacht hebben. Als prettige woonplek, ook voor de mensen met een zorgbehoefte. Als ontmoetingsplek, met aansluiting op de omgeving en met de grote ontmoetingshal als centrale ruimte, gedragen door lokale talenten. Als er reuring is in positieve zin en mensen uit zowel de wijk als de stad er graag komen en er kansen zien om zich te ontwikkelen. Als de binnentuinen er mooi uitzien, goed gebruikt worden en functioneren als ontmoetingsruimte voor bewoners.

Interactie is kortom mijn wens voor DeBuurt en de omgeving. Het realiseren van een project als DeBuurt is een kwestie van willen en doen en daarmee blijkt meer bereikbaar en te realiseren dan je denkt!”



PROJECT KERCKEBOSCH 36

KERCKEBOSCH: WONEN IN HET BOS

INTERVIEW ROB WASSENBERG 38

EEN TECHNISCH ÉN SOCIAAL
PROBLEEM **AANGEPAKT**
MET EEN NIEUWE VISIE

INTERVIEW FAMILIE VAN DEN OUDENALDER 42

IETS MEER REURING
IS WEL PRETTIG ALS
JE WAT OUDER WORDT



KERCKEBOSCH: WONEN IN HET BOS

GEREALISEERD: 2020

De wijk Kerckebosch transformeert tot een volledig nieuwe woonwijk. Het bos- en heidelandschap vormde de basis voor de stedenbouwkundige structuur. Daar waar vroeger de woningen een muur tussen de natuur en de rest van de wijk vormden, gaat de nieuwe opzet van de wijk uit van een 'vingerstructuur'. Gevarieerde, nieuwe bebouwing slingert langs bospaadjes tot diep in het landschap. Dankzij deze scheggenstructuur in het stedenbouwkundig plan ervaart iedere bewoner de sfeer van het wonen in een bos.

De groene scheggen zorgen voor een nieuwe ecologische verbinding met het Utrechtse landschap. Lage opgestapelde boompjes en aangeplante struiken vormen subtiele erfovergangen. De wegen zijn smaller dan gewoonlijk en bezoekersparkeerplaatsen zijn niet bestraat en gegroepeerd om het bos zoveel mogelijk intact te laten. Zo wordt zo veel mogelijk recht gedaan aan de balans tussen wonen en natuur.

NATUUR EN LANDSCHAP LEIDEND

De wijk omvat ruim 1.000 nieuwe en duurzame woningen in verschillende prijsklassen en types. Daarnaast zijn er 58 vrije kavels. De woningen zijn verdeeld over zes buurten. In het hart van de wijk is een centrale plek met bestaande en nieuwe voorzieningen zoals een winkelcentrum, een scholencluster en een gezondheidscentrum. Ook zijn er speciale attracties als een energieplein en een kunstroute. In plaats van te voorzien in een eindbeeld, voorziet het plan in een raamwerk met ontwikkelvlekken. Die vlekken worden stap voor stap in de tijd naar behoefte en voortschrijdend inzicht ingevuld, in samenwerking met zowel corporaties, ontwikkelaars als particulieren. Natuur en landschap zijn hierbij altijd leidend.

Voor de uitvoering van de plannen richtten de gemeente en Woongood Zeist de Wijkontwikkelingsmaatschappij (WOM) op. Verschillende architecten zijn geselecteerd voor de uitwerking van de woningblokken. In deze publicatie geven we speciale aandacht aan het project De Hout, die bestaat uit twee sociale woonblokken: Berkenveste en Dennenveste.

ONTWERP EN REALISATIE

De twee alzijdige woongebouwen van De Hout hebben naast eenzelfde opzet, ieder een eigen expressie en karakter. Dit is zichtbaar in de verschillende toplagen en de individuele bewerking van de terrassen. Door vanuit een heldere basis te werken, lukte het om met beperkte middelen sociale woningbouw te realiseren met een hoogwaardige en duurzame uitstraling.

De balkons zijn ontworpen als een sfeervol, beschut terras en structureel groter gemaakt dan de oorspronkelijke

vraag. Met het toevoegen van houten lamellen en een woonkamerbrede pui tussen de terrassen en de woning, wordt het contact met het bos versterkt. Per gebouw wordt dit thema op een andere wijze vormgegeven waardoor ze elk hun eigen expressie krijgen. De gebouwen hebben respectievelijk vijf en zes woonlagen en staan op een ontspannen wijze verspringend naast elkaar. In de verdiepte plint bevinden zich de privé parkeerplaatsen en de bergingen. Deze verdiepte parkeerplaats verbindt de verschillende gebouwen.

INTELLIGENTE VERWARMING

Beide appartementengebouwen zijn zo goed geïsoleerd dat ze bijna geen warmte verliezen. De appartementen worden verwarmd met per appartement slechts drie elektrische radiatoren. Door intelligente aansturing gaat de radiator uit wanneer de ruimte op

temperatuur is, maar ook wanneer er een raam open staat of wanneer er niemand thuis is. Het bespaart veel materiaal omdat er geen ketel of pomp aanwezig is, en dus ook geen warmteleidingen. Daarnaast wordt er bespaard in onderhoudskosten, aangezien de radiatoren nagenoeg geen onderhoud nodig hebben.



BETROKKEN PARTIJEN ONTWERP EN REALISATIE WIJK KERCKEBOSCH

- **Opdrachtgever** | WOM Kerckebosch, Zeist
- **Aannemer** | BAM woningbouw
- **Masterplan en beeldkwaliteitsplan** | BDP Khandekar
- **Projectarchitect** | Paul Kersten
- **Stedenbouwkundige** | wUrck Rotterdam / BDP Rotterdam
- **Samenwerkende architecten** | Molenaar en Van Winden, BDG, Klunder, FARO, More For You, JWA, Groosman, Hans Been, Visser en Bouwman, MIX, Van Hoogevest, Vera Yanovshchinsky, Jos van Vliet, Escape.

BETROKKEN PARTIJEN ONTWERP EN REALISATIE WOONGEBOUW BERKENVESTE

- **Architect** | MIX architectuur
- **Opdrachtgever** | Woongood Zeist
- **Aannemer** | BAM Wonen
- **Constructeur** | BAM/A&E
- **Landschapsarchitect** | ESScapes

“EEN TECHNISCH ÉN SOCIAAL PROBLEEM AANGEPAKT MET EEN NIEUWE VISIE”



Interview met Rob Wassenberg
WOONGOED ZEIST

Wonen in een bosrijke omgeving, met woningen in verschillende types en prijsklassen: samen met de gemeente Zeist realiseerde woningcorporatie Woongood Zeist de afgelopen jaren nieuwe sociale huurwoningen in de geheel vernieuwde, duurzame, natuurinclusieve en levensloopbestendige woonwijk Kerckebosch. De bouw daarvan startte al in 2013 en veel oud-bewoners uit de wijk wonen er inmiddels met veel plezier.



GROENE STROKEN TUSSEN DE BEBOUWING MET GEVARIEERDE NATUUR DIE AANSLUIT OP HET OMRINGENDE BOS.

Als sociale huisvester zorgt Woongood Zeist voor betaalbare woningen voor mensen met een krappe beurs. De inzet daarbij is maatwerk, gebaseerd op een aantal belangrijke pijlers: betaalbaar wonen, duurzaamheid, leefbare wijken, goede dienstverlening en rentmeesterschap. Vanuit die pijlers werd de afgelopen jaren gewerkt aan de bouw van 500 sociale huurwoningen in de geheel vernieuwde woonwijk Kerckebosch in Zeist. Daar staan inmiddels acht nieuwe en eigentijdse appartementengebouwen met 272 hoogwaardige nieuwbouwwoningen midden in het groen. Daarnaast heeft Woongood Zeist in Kerckebosch inmiddels 75 grondgebonden woningen en 42 zorgappartementen gerealiseerd.

WONEN IN DE NATUUR

De bestaande aaneengesloten en beeldbepalende galerijflats uit de jaren 60 aan de Prinses Irenelaan en de kaarsrechte Prinses Margrietlaan werden gesloopt om ruimte te bieden voor ruim 1.000 nieuwe woningen in verschillende prijsklassen en types. Dit nieuwe Kerckebosch ligt tussen bos, heide en in een parkachtig landschap in directe verbinding met de Utrechtse Heuvelrug en Landgoed Heidestein. De verspringende nieuwbouw zorgt voor een harmonische overgang naar de natuur. De bomen die voor de ontwikkeling van de nieuwe woonwijk en voor het diverser maken van de natuur werden gekapt, zijn op andere plekken in de wijk gecompenseerd.

MASTERPLAN VOOR VERNIEUWING VAN DE WIJK

Van oudsher bezit van woningcorporatie Seyster Veste (later met De Combinatie gefuseerd tot Woongood Zeist), dateert de wijk Kerckebosch uit de begin jaren 60 van de vorige eeuw. De wijk werd gebouwd in carrévorm in het bosrijke gebied tussen kasteel Kerckebosch en natuurgebied Groot Heidestein en bestond uit elf galerijflats met 704 sociale huurwoningen. Kerckebosch was populair vanwege haar bijzondere ligging en de sterke samenhang tussen

bebouwing, openbare ruimte en groen. De wijk voldeed echter bij lange na niet meer aan de eisen van nu en hoewel veel mensen er al langere tijd met plezier woonden, waren de woningen hard aan vernieuwing toe. “Ook de leefomgeving kon wel een impuls gebruiken”, licht Rob Wassenberg, directeur van Woongood Zeist, toe. “De woningen waren gewoon ‘op’ en de wijk stond niet echt meer bekend als een goede buurt. Er was een hoge mutatiegraad, mensen verhuisden snel en dat is niet goed voor de sociale cohesie.” Samen met de gemeente Zeist werd daarom in 2008 een masterplan voor de vernieuwing van Kerckebosch ontwikkeld en gepresenteerd.

NIEUWE OPZET VAN DE WIJK

In de nieuwe plannen verdwenen de galerijflats en werd, mede gebaseerd op de al aanwezige landschappelijke kwaliteiten, een geheel nieuwe opzet geïntroduceerd. Wassenberg: “Die opzet veranderde in een wijk met een vingerstructuur, waarbij tussen de bebouwing groene stroken kwamen met gevarieerde natuur die aansluit op het omringende bos. Daar tussenin kwam een kronkelende laan door het gebied. De flats met ruim zevenhonderd sociale huurwoningen zouden plaatsmaken voor circa 1.000 nieuwe woningen, waarvan ongeveer de helft sociale huur in vervangende woningen. Dat zijn weliswaar tweehonderd sociale huurwoningen minder dan voorheen, maar hoewel iedereen met een vast huurcontract mocht terugkeren, bleek dat best heel wat huurders naar elders vertrokken. Mogelijk speelde de verhuisregeling daarbij een rol.”

WIJKONTWIKKELINGSMACHTSCHAAPPIJ

Woongood Zeist en gemeente Zeist werden ieder voor de helft aandeelhouder in de speciaal opgerichte wijkontwikkelingsmaatschappij (WOM), die zou zorgdragen voor sloop van de flats, het bouw- en woningrijp maken van de grond en de aanleg van natuur. Vervolgens konden projectontwikkelaars en Woongood Zeist investeren in nieuwbouw.

De gemeente bracht haar grond in in de WOM, en Woongoed Zeist haar woningen. “Wij betaalden daardoor relatief weinig grondkosten”, licht Wassenberg toe, “wat flink scheelde in de investeringskosten. Dat bood kansen om in te zetten op een hoge kwaliteit. Hoge eisen lagen er sowieso al vanuit het Kwaliteitsteam, waarin wij zelf, de gemeente, architecten en erfgoeddeskundigen vertegenwoordigd waren.” Op het veel gehoorde argument dat hoge kwaliteit in sociale huur moeilijk of niet valt te realiseren reageert Wassenberg door te stellen dat geld niet doorslaggevend is geweest om toch in het

project te stappen. “Hier kon zowel een technisch als een sociaal probleem in de wijk worden aangepakt door sloop, nieuwbouw en het bieden van ruimte voor nieuwe ontwikkelaars.” Die bleken echter, vanwege de net ingezette financiële en economische crisis, afwachtend en daarmee ondervonden de plannen flinke vertraging. Een oplossing werd gezocht in een meer organische ontwikkeling, waarbij ontwikkelaars kleinere aantallen woningen konden realiseren en mogelijkheden om de grondaankoop deels pas bij verkoop af te rekenen.



“

IN KERCKEBOSCH VORMT HET AANBOD SOCIALE HUUR GEEN ZICHTBAAR VERSCHIL MET DE VRIJE SECTOR.

WEDERZIJD'S VERTROUWEN

Het loslaten van de in beginsel nogal dichtgetimmerde contractvorm en de bijstelling daarvan naar een meer organische manier van ontwikkelen bracht de boel weer op gang. Wassenberg: “Wederzijds vertrouwen is daarbij belangrijk, en de wetenschap dat wij ook in de toekomst zullen moeten samenwerken met de gemeente Zeist. Iets wat we natuurlijk graag in goed overleg blijven doen. Dat wil niet zeggen dat er niet behoorlijke meningsverschillen kunnen zijn en pittige discussies worden gevoerd, maar daarbij zoek je in de onderhandelingen beiden de grenzen niet onnodig op. Sowieso gaat er in dergelijke vernieuwingsprojecten ook veel energie zitten in de communicatie en het overleg met je bewoners, een complexe groep met uiteenlopende achtergronden. Op het moment dat je praat over verhuizing blijkt pas welke problemen er vaak achter de voordeur schuilgaan.”

EEN WIJK, ZES BUURTEN

De nieuwe wijk Kerckebosch bestaat uit zes buurten die door verschillende architecten zijn ontworpen. Elke buurt heeft daardoor een eigen karakter en uitstraling. De buurten zijn van elkaar gescheiden door boswiggen met deels nieuwe bomen en hei. Ze dragen namen als Bosrand, Bij de Hoge Dennen, Op de Hei, Stuifduinen, De Hout, Bosgaarde en De Boswachterij.



ROB WASSENBERG
Woongoed Zeist



Door de wijk slingert nu De Kerckeboschlaan als hoofd-ontsluitingsweg. Vanaf deze weg lopen nieuwe woongebieden richting de prinses Marijkelaan en Heidestein. De daartussen gelegen bosgebieden zijn met het aangrenzende natuur- en recreatiegebied verbonden. De twee nieuwste markante flatgebouwen van beperkte hoogte (kelder, begane grond en vijf verdiepingen) bieden per verdieping ruimte aan acht sociale huurwoningen van gelijke oppervlakte, maar met een afwijkende indeling. Aan de afwerking, zowel aan de buitenzijde als in pandig, is zichtbaar veel aandacht besteed. Een enorme verbetering ten opzichte van de verouderde lange geschakelde en iets lagere flatgebouwen van vroeger. Al blijft er aan de Prinses Margrietlaan een flat met 74 woningen behouden, die door Woongoed Zeist wordt gerenoveerd en verduurzaamd. “Toch ook nog een beetje oud Kerckebosch, dat blijft bestaan”, aldus Wassenberg.

POSITIEF EFFECT

“Kerckebosch is een mooi project met zichtbaar gunstige resultaten en effecten, maar het valt niet een-op-een elders te kopiëren”, stelt Wassenberg. “De ligging midden in het bos maakt het uniek, ook voor wat betreft het woonprogramma. Het terugbrengen van minder sociale huurwoningen had daarbij vanzelfsprekend invloed op de verhouding tussen vraag en aanbod. De wachtlijst voor een sociale huurwoning is twaalf jaar in Zeist. Sociale huur als zodanig wordt sowieso een steeds complexere markt vanwege de veranderende samenstelling van bewonersgroepen. Mensen met een laag inkomen, mensen vanuit de maatschappelijke opvang met dikwijls nog (zware) problematiek en ook mensen met verschillende nationaliteiten: hoe gevarieerd wil je het hebben? Voor de toenemende vraag is er sowieso niet genoeg aanbod en nieuwbouw is lastig vanwege het gebrek aan geschikte locaties én de dikwijls hoge kosten vanwege alle, soms gestapelde, ambities. Toename van het aanbod zou kunnen helpen om wonen betaalbaar te houden.” In Kerckebosch is het (nieuwe) aanbod sociale huur erg mooi ingepast in de omgeving en vormt het geen zichtbaar verschil met de vrije sector. “Dat heeft een merkbaar positief effect op de buurt en haar bewoners”, besluit Wassenberg.

“IETS MEER REURING IS WEL PRETTIG ALS JE WAT OUDER WORDT”



Interview met familie Van den Oudenalder
BEWONERS KERCKEBOSCH

Al zo'n vijftig jaar woonde de familie Van den Oudenalder in de wijk Kerckebosch toen verhuurder Woongoed Zeist en de gemeente ineens met plannen kwamen voor een grootschalige en ingrijpende wijkvernieuwing. En dat was even schrikken. Want weliswaar waren de woningen sterk verouderd, ze woonden er met plezier. Inmiddels bewonen zij sinds april 2020 een nieuwe sociale huurwoning in een van de markante en kwalitatief hoogwaardige nieuwe flatgebouwen. En ze zijn meer dan tevreden.



NU KIJKEN WE MEER DE STRAAT IN VANUIT
ONZE WONING EN DAT VINDEN WE BEIDEN PRIMA.

VERHUIZEN IN DE CORONACRISIS

Ze verhuisden in april 2020, midden in de coronacrisis. Dat heeft wel invloed gehad op de kennismaking met directe burens en andere bewoners uit het flatgebouw. De heer Van den Oudenalder: “We kennen nog lang niet alle mensen hier, niet alle bewoners komen uit de oude flats. Van de honderd gezinnen of bewoners in onze oude flat is maar ongeveer 50 procent meeverhuisd. De rest ging naar elders. Gevolg van hun vertrek was wel dat er veel tijdelijke bewoning en antakraak voor in de plaats kwam en dat had grote invloed op de flat en directe omgeving. Ik snap zo'n oplossing wel, maar was er toch niet heel blij mee.”

Het was voor de heer en mevrouw Van den Oudenalder een uitgemaakte zaak dat ze in Kerckebosch zouden blijven. “We wonen hier zo'n vijftig jaar naar volle tevredenheid en dan verhuis je ook weer niet heel makkelijk naar elders. Wij verhuisden pas nadat onze huidige woning was gebouwd, dus we zaten een tijdje tussen twee werelden. Op die oude galerijflat kwam je elkaar trouwens veel sneller tegen dan hier.”

EVEN WENNEN

Vanuit hun oude woning hebben ze de bouw van hun nieuwbouwwoning in Berkenveste kunnen volgen. Ze verhuisden van een 4-kamerwoning naar een 3-kamerwoning waarbij keuken en huiskamer niet meer gescheiden zijn, zoals voorheen. De heer Van den Oudenalder: “Dat was een bewuste keuze, want we zijn nog maar met zijn tweetjes en we hebben minder ruimte nodig dan voorheen met ons gezin.

Het is even wennen, maar dat heb je altijd als je verhuist. De kleine slaapkamer is eigenlijk te klein om echt als slaapkamer te gebruiken, er kan net een bed in. Ik gebruik hem nu als ruimte voor mijn computer. Maar verder hebben we niet te klagen over de ruimte hier. De hoge plafonds en deuren versterken het ruimtelijke gevoel. Ook even wennen zijn de nieuwe installaties, bijvoorbeeld het aparte verwarmings-/ventilatiesysteem met bijverwarming voor koude winterdagen. Aan koken op inductie, voorheen gas, was mijn vrouw snel gewend. En iedere woning heeft vier eigen zonnepanelen, waarvan je het verbruik kunt terugzien in de meterkast in de hal op de verdieping.”



TERUGKIJKEND OP EEN HEERLIJKE JEUGD

Mevrouw Van den Oudenalder: “Nadeel van gezinswoningen in hoogbouw is dat je geen tot weinig toezicht hebt op eventueel buiten spelende kinderen als je hoger dan de vierde of vijfde verdieping woont. Onze vorige woning lag op de vijfde verdieping en dan kun je je kinderen nog zien en aanspreken. Onze kinderen kijken dan ook terug op een heerlijke jeugd hier met volop gelegenheid om buiten te spelen. Dat was in de opzet van de wijk destijds ook bewust gecreëerd, zoals in het direct aangrenzende ‘voorbos’. In de huidige flat heb ik nog niet veel gezinnen kunnen ontdekken.”

AANTREKKELIJK UITERLIJK

Het gebouw Berkenveste oogt zowel aan de buitenzijde als inpandig bijzonder aantrekkelijk, met veel aandacht voor detail. Bijvoorbeeld in de prachtige ruime entree met liftinstallatie, mooie materialen, frisse kleuren en veel hout (afkomstig van gekapte bomen uit de wijk) dat binnen en buiten is verwerkt in de afwerking. Maar ook een duidelijke indeling en goede voorzieningen, zoals de moderne en ruime inpandige fietsberging en de bergingsruimtes voor individuele huishoudens.

De heer Van den Oudenalder was in de aanloop naar het project nog lid van de participatiecommissie, onder andere betrokken bij de gebiedsinrichting. “Maar veel van wat er nu is lag al vast. Ook leden van de bewonerscommissie hadden dat gevoel.”

DUDOK

Direct aan de overkant van de flat van de familie Van den Oudenalder ligt Dudok, een buurtje met diverse koopwoningen dat nu zo’n zes jaar oud is. De heer Van den Oudenalder weet nog te melden de bewoners van Dudok niet zo blij waren met de bouw van de flat Berkenveste. Hen was nooit verteld dat er hoogbouw tegenover hun



woningen zou komen. “Dat had beter gecommuniceerd moeten worden lijkt me, maar de plannen zijn in de loop der jaren nog wel wat van vorm veranderd.”

BIJZONDER TEVREDEN

Hoewel er her en der nog wel wat kleine nadelen zijn te bedenken, zijn zowel de heer als mevrouw Van den Oudenalder bijzonder tevreden met hun nieuwe woning, de huidige opzet en indeling van Kerckebosch en de verdere ontwikkelingen. Beide 75 jaar jong hopen ze nog lang te genieten van de buurt waar ze al zo lang met plezier wonen.

Mevrouw Van den Oudenalder: “We hebben hier al menig avond op ons royale balkon naar de zonsondergang zitten kijken en genieten van wat er zoal op straat gebeurde. Dat we geen tuin hebben missen we hier in het geheel niet. Je hoeft het flatgebouw maar uit te lopen en je bent midden in de natuur, heerlijk!”



JE HOEFT HET FLATGEBOUW MAAR UIT TE LOPEN
EN JE BENT MIDDEN IN DE NATUUR. HEERLIJK!



PROJECT HOGEKWARTIER 48

HOGEKWARTIER

INTERVIEW DIEUWKE LEVELING 50

GROOTSTEDELIJK OP DE SCHAAL VAN AMERSFOORT

FOTOGRAFIE: HUISINGA FOTOGRAFIE



HOGEKWARTIER

REALISATIE: **START 2012, AFRONDING MEDIO 2022**

Aan de oostzijde van Amersfoort is de entree tot de stad grondig aangepakt. De Hogeweg was in de oude situatie een rijweg in het groen tussen de naoorlogse wijken Liendert en Schuilenburg. Aan weerszijden van deze drukke stedelijke invalsweg is nu Hogekwartier ontwikkeld.

Vier slanke torens met ieder een eigen hoogte, variërend van 30 meter tot ruim 60 meter, staan op de hoeken van het gebied. Deze voor Amersfoort opmerkelijk hoge gebouwen zullen de skyline van de stad mede gaan bepalen en markeren een nieuwe entree van Amersfoort. Hogekwartier, in een omgeving die jarenlang wat achterop was geraakt, krijgt een nieuw leven met mogelijkheden voor wonen, ontmoeten, ontspannen en sporten.

BUURTAS EN GROENE BOULEVARD

Om de aanliggende wijken te verbinden is over de weg heen een ongelijkvloerse kruising geïntroduceerd. Zo ontstaat een nieuwe continue route tussen de wijken. Deze zogeheten Buurtas wordt begeleid door twee bouwblokken met buurtvoorzieningen in de plint. De belangrijkste voorziening in Hogekwartier is Amerena, een nieuw stedelijk zwem- en sportcomplex als blikvanger en kwartiermaker aan een buurtplein.

Aan de stadszijde wordt langs het Valleikanaal een doorlopende ecologische zone gerealiseerd. Deze groene boulevard, die via een groene corridor met wadi door het plangebied wordt verbonden met het nabije Waterwingebied, levert een uniek stukje natuur op midden in de stad.



VERSCHILLENDE WOONTYPOLOGIEËN

KCAP ontwierp het stedenbouwkundig plan en bleef als supervisor betrokken bij de ontwikkeling. Acht architectenbureaus werkten de verschillende woontypologieën uit. Het resultaat: een gebied met een stedelijke invulling, hofjes en speelplein in het middengebied, en een goede mix van collectieve en individuele tuinen. De buitenzijden van de woontorens in de wijk worden geactiveerd door duidelijke entrees en kleinschalige voorzieningen toe te voegen. Het hele project wordt bovendien voorzien van een duurzaam energiesysteem.



BETROKKEN PARTIJEN

- **Opdrachtgever** | De Alliantie
- **Stedenbouwkundig plan en inrichtingsprincipes openbare ruimte** | KCAP
- **Ontwerp openbaar gebied** | MTD Landschapsarchitecten
- **Architecten** | MOKE Architecten, LEVS Architecten, Venhoeven CS+Urbanism, Orange Architects, BDG Architecten, PPHP in samenwerking met DAMAST Architecture (voorheen MOPET Architecten), Chris Collaris architects, Klunder Architecten.
- **Ontwikkeling** | Lithos bouw & ontwikkeling, Trebbe Wonen BV, Synchron, De Alliantie Ontwikkeling B.V.

GROOTSTEDELIIK OP DE SCHAAL VAN AMERSFOORT



Interview met Dieuwke Leveling

SENIOR GEBIEDSONTWIKKELAAR BIJ DE ALLIANTIE IN AMERSFOORT

Dieuwke Leveling, senior gebiedsontwikkelaar bij de Alliantie in Amersfoort, vertelt enthousiast en met trots over Hogekwartier als beeldbepalende gebiedsontwikkeling binnen de aanpak 'Amersfoort Vernieuwt'. Een in de opzet bijzonder goed geslaagde ontwikkeling waarbij het gebied is getransformeerd tot een stadsentree met allure en een gevarieerd programma van woningen en bedrijfsruimte. "Geen Rotterdam natuurlijk, maar op de schaal van Amersfoort wel degelijk grootstedelijk!"



DAT HOGEKWARTIER ER IN DE HUIDIGE FORM EN MET DIT UITSTRALINGSNIVEAU IS GEKOMEN IS BEST BIJZONDER.

Als onderdeel van de stedenbouwkundige aanpak 'Amersfoort Vernieuwt' werkte de Alliantie de afgelopen jaren aan de realisatie van Hogekwartier, een omvangrijke gebiedsontwikkeling in één van de naoorlogse wijken van Amersfoort. De nieuwe stadsentree vanaf knooppunt Hoevelaken wordt getransformeerd tot een nieuw gemengd woongebied met uiteenlopende deelprojecten en woningtypologieën in de koop- en (sociale) huursector alsmede een aantal bijzondere woonvormen. De gebiedsontwikkeling omvat zo'n 820 woningen, waarvoor 162 portiekflats zijn gesloopt. Van die 820 woningen zijn er 490 huurwoningen (waarvan 310 sociale huur, 180 middensegment en vrije sectorhuur en 67 eenheden voor maatschappelijke doelgroepen) en circa 330 koopwoningen. Daarnaast komt er nog eens circa 600 m² bedrijfsruimte.

NIET IN BETON GEGOTEN

Hogekwartier is een unieke ontwikkeling, waarbij de gemeente Amersfoort en de Alliantie een samenwerking zijn aangegaan. "Menging van koop en sociale huur was de inzet", licht Dieuwke Leveling het plan toe, "waarbij vanaf aanvang nadrukkelijk veel aandacht is gegeven aan kwaliteitskaders. Binnen de aanpak 'Amersfoort Vernieuwt' zijn vooraf afspraken gemaakt tussen de gemeente Amersfoort en de Alliantie over de gewenste uitstraling die Hogekwartier als nieuwe stadsentree moest krijgen. Die afspraken zijn vastgelegd in een Beeldkwaliteitplan en een Masterplan. De rol van ontwerp bureau KCAP als stedenbouwkundige voor én tevens supervisor tijdens de ontwikkeling van Hogekwartier was erg belangrijk. Maar ook dat afspraken niet in beton werden gegoten, en alleen op hoofdlijnen werden vastgelegd. In de loop der jaren konden onderdelen worden bijgesteld als omstandigheden daartoe aanleiding gaven."

LANGE ADEM

Een gebiedsontwikkeling als die van Hogekwartier is er één van de lange adem. De eerste gesprekken dateren al uit 2004. Leveling: "Dat er gedurende de looptijd van het project

veel 'poppetjes' hetzelfde zijn gebleven maakte dat er niet steeds wisselende visies, meningen en voorkeuren speelden waarop moest worden geanticipeerd of bijgesteld. Ook het stellen van een gezamenlijk doel vanuit het verlangen naar een mooie(re) stad, een eerlijke en open samenwerking, vasthouden aan de basisprincipes van eerder gemaakte afspraken én duidelijke financiële kaders hebben bijgedragen aan het slagen van deze ontwikkeling. Net als het maken van afspraken op hoofdlijnen. Zo werden de financiële afspraken vastgelegd op slechts drie A4'tjes, dus zonder al te veel detailniveau vooraf. Afspraken met de gemeente over grondprijzen en de aankoop en verhuur van vrije sector huurappartementen maakten het totale plan uiteindelijk rendabel. Dat Hogekwartier er in de huidige vorm en met dit uitstralingsniveau is gekomen mag dan ook best bijzonder genoemd worden."

VERANDERENDE EISEN

Hogekwartier kent veel variatie in woningtypologieën in de diverse bouwvelden en bouwblokken, maar toch is de uitstraling eenduidig en kwalitatief hoogwaardig. Leveling: "De wijk vormt echt één geheel. Nieuwbouw als vooruitzicht voor bestaande bewoners maakte de uitvoering wel ietwat kwetsbaar. Daarom werd er voor gekozen om eerst veld 1 te bebouwen, waar uiteindelijk zo'n 30 procent van die bewoners naartoe is verhuisd. De overige 70 procent verhuisde naar bijvoorbeeld een iets grotere woning elders in de aangrenzende wijken of in Vathorst. Door nieuwe bewoners is in 'woonateliers' meegedacht over de situering en invulling van de nieuwbouw. Daarbij waren destijds bepaalde actuele vraagstukken nog niet in beeld of als verplichting meegegeven, zoals gasloos bouwen. Met toepassing van andere energiemaatregelen is daarop weer geanticipeerd, zoals een EPC 0 normering in sommige bouwblokken en warmte-/koudeopslag in twee woontorens. Ook de hoogbouwvisie van de gemeente Amersfoort werd pas medio 2019 gepresenteerd, hoewel Hogekwartier al goed past binnen de daarin gestelde kaders.

WEINIG WEERSTAND

Er zijn heel wat informatieavonden geweest voordat we van start zijn gegaan met de uitvoering. “Maar echte weerstand tegen de hoogbouw is er nooit geweest”, vertelt Leveling. “Hoewel sommige bewoners uit de aangrenzende wijk wel wilden weten of en hoe bewoners uit de nieuw te bouwen woontorens in hun tuin zouden kunnen kijken”.

Waar eerst sprake was van zes slanke torens zijn die plannen later bijgesteld naar vier torens. Daarop kwam in eerste instantie wel wat meer protest. “Er was bijvoorbeeld iemand met zonnepanelen op het dak, die vanzelfsprekend kritisch was. Uiteindelijk viel die weerstand ons toch enorm mee.” Ook werd gaandeweg het proces besloten dat parkeervoorzieningen ondergronds te duur werden. Bij oplossingen bovengronds kwam men veertig parkeerplakken tekort waardoor er groen zou moeten worden opgeofferd. Er is, in nauwe samenwerking met de gemeente Amersfoort, bewust voor gekozen dat niet te doen en oplossingen te zoeken in (elektrische) deelauto's.

BIJZONDERE WOONVORMEN

Opvallend in Hogekwartier zijn ook de bijzondere woonvormen. Een voorbeeld daarvan is het beschermd wonen voor senioren met het syndroom van Down met 24-uurs zorg en begeleiding, een project met 33 appartementen van Amerpoort. Leveling: “Ook het Leger des Heils heeft hier een woonproject voor ex-alcoholverslaafden. Het is weliswaar (deels) beleid bij de Alliantie om huisvesting te bieden aan mensen die daarin niet zelf kunnen voorzien, maar inpassing in bestaande bouw is doorgaans erg lastig. In nieuwbouw kan meer rekening worden gehouden met specifieke wensen en noodzakelijke voorzieningen. Met het Leger des Heils waren wij dan ook al langere tijd in gesprek.

De vraag naar dergelijke bijzondere woonvormen, met name binnen nieuwbouwprojecten, is groeiend. Je ziet daarbij dat de omgeving altijd wat kritisch afwachtend is ten opzichte van zulke oplossingen in de wijk. En vaak is wat extra begeleiding en goed beheer dan ook nodig. Voor ons is het nu nog te vroeg om te beoordelen hoe een en ander in de praktijk uitpakt.”

NIEUW SOORT UNIFORMITEIT

Al met al is Hogekwartier een in de opzet goed geslaagd project met een hoogwaardige uitstraling en een nieuw soort uniformiteit. De nog nader in te vullen groenstructuren door en langs het plan, met veel plantsoenen en ontmoetingsplekken tussen de gebouwen, maken de uitstraling op termijn nog mooier. Leveling: “De stad mooier maken is hier goed gelukt en als stadsentree biedt de Hogeweg een prachtige aanblik. Zoals eerder gezegd oogt het geheel grootstedelijk op de schaal van Amersfoort. Daar zijn wij best trots op.”

En in zijn opzet biedt het plan ook mogelijkheden voor eventuele vervolgprojecten in de Valleikanaalzone, indien zich daar nieuwe gelegenheden voordoen voor een dergelijke ontwikkeling, vervolgt Leveling. “Een lange adem is daarbij gewenst en een goede samenwerking noodzakelijk. Maar met Hogekwartier als voorbeeld zie je dat er mogelijkheden zijn om met middelhoge bouw en torens te verdichten, en een dergelijke ontwikkeling tot een goed einde te brengen. En als sociaal-maatschappelijke partij blijven we natuurlijk ook in de toekomst betrokken bij, en mede verantwoordelijk voor, de wijk. Want onze huurders wonen er. Ook dat zien wij als een groot voordeel!”

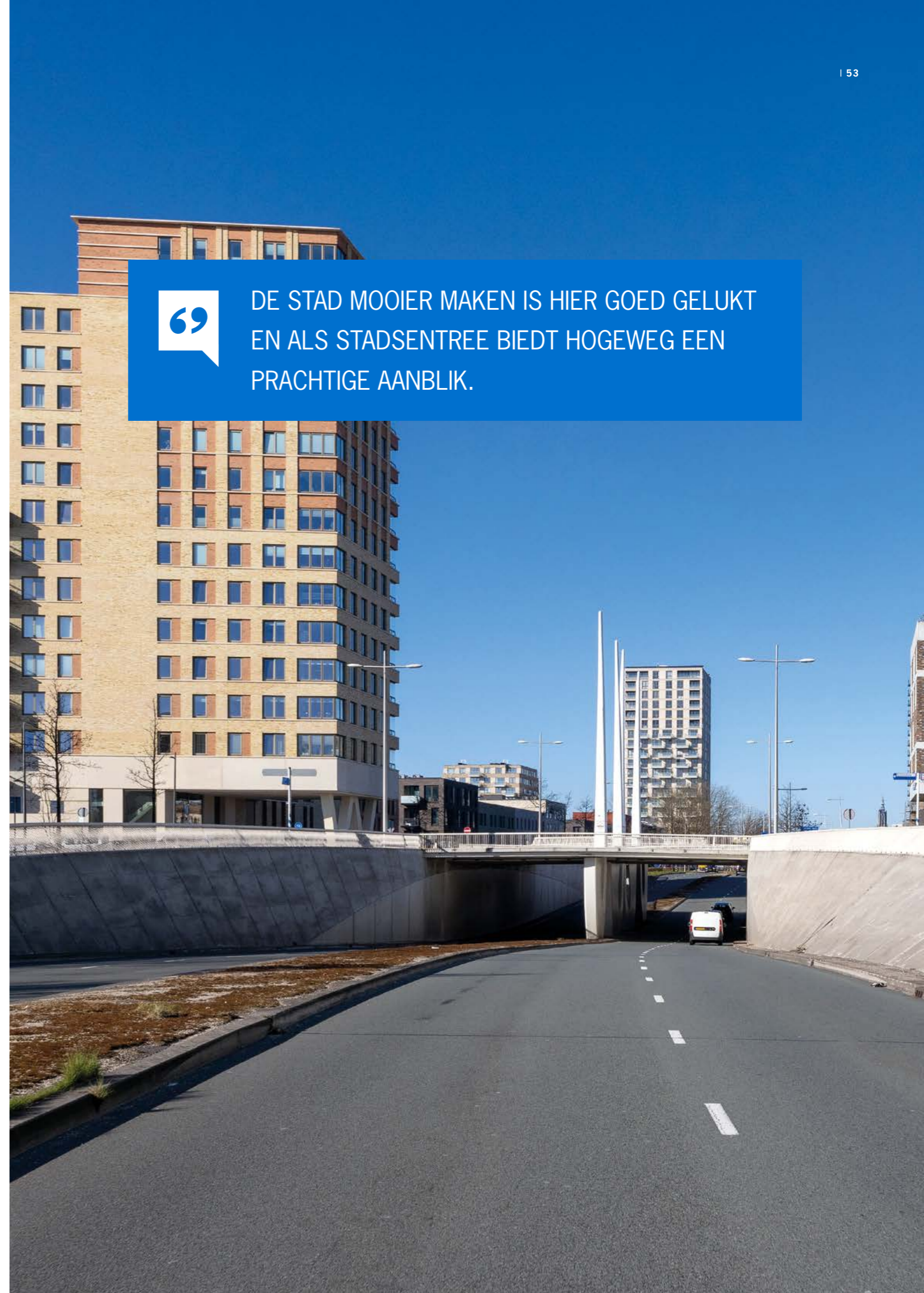


DIEUWKE LEVELING

Senior gebiedsontwikkelaar
bij de Alliantie in Amersfoort



DE STAD MOOIER MAKEN IS HIER GOED GELUKT
EN ALS STADSENTREE BIEDT HOGEWEG EEN
PRACHTIGE AANBLIK.





“ALS JE ANDERE UITKOMSTEN WILT, MOET JE DE SPELREGELS VERANDEREN!”

INTERVIEW MET ELLEN VAN BUEREN, HOOGLERAAR BIJ TU DELFT.

Ellen van Bueren is hoogleraar Management van Stedelijke Ontwikkeling bij de Faculteit Bouwkunde van de TU Delft. Deze leerstoel ontwikkelt bruikbare concepten, instrumenten en principes voor een integrale gebiedsgerichte aanpak van hedendaagse stedelijke opgaven. Wat is haar visie op de sturingsfilosofie van bouwend Nederland?



DEPOLITISERING VAN PLANNEN, PROJECTEN EN ONTWIKKELINGEN IS DAAROM WENSELIJK.

“Discussies over hoogbouw verzanden doorgaans al snel in welles/nietes gesprekken van voor en tegenstanders”, stelt Ellen van Bueren. “In de huidige stedelijke dynamiek zijn het echter complexe gebiedsontwikkelingen en valt er wel een inhoudelijke discussie te voeren over de focus op verdichting en hoogbouw in veel plannen. Je kunt Nederland eigenlijk zien als één groot verstedelijkt gebied, waar de mate van verstedelijking per regio verschilt. Er is zowel binnen als buiten de stad maar beperkt ruimte beschikbaar en de invulling daarvan wordt teveel aangestuurd vanuit verschillende agenda’s die niet op elkaar zijn afgestemd. Zo zijn er bijvoorbeeld veel overhaaste plannen rond de energietransitie, maar de beslissingen die daarin nu worden genomen, vaak voor de lange termijn, zijn in sterke mate van invloed op eventuele andere ontwikkelingen. Gebiedsgericht kijken naar wat er eventueel allemaal mogelijk is, heeft daarom de voorkeur boven de wat mij betreft inmiddels achterhaalde monofunctionele benadering”.

GEBIEDSGERICHTE AANPAK

Integrale ontwikkelingen op gebiedsniveau vragen doorgaans om een centrale aansturing en het schetsen van de contouren. Van Bueren: “Gebiedsontwikkelingen zijn kennisintensieve trajecten en je kunt je daarbij afvragen of al de benodigde kennis op lokaal niveau wel altijd voldoende aanwezig is. Er liggen momenteel veel systeemvraagstukken op het gebied van onder andere milieu, klimaat en energie. Het is belangrijk daar niet alleen naar te kijken vanuit de eigen gemeentelijke opgaves, agenda en kennisniveau. Hoogbouw komt momenteel al gauw in beeld, maar nuanceren van een dergelijke invulling is nodig en ook mogelijk.” Het accommoderen van woningvraag op misschien wel heel andere plekken dan binnenstedelijk bijvoorbeeld, is volgens Van Bueren zonder meer een optie. “Waarom zijn bepaalde gebieden momenteel onaantrekkelijk om te gaan wonen? Bereikbaarheid speelt daarbij een grote rol, maar dat kun je verbeteren. Gebiedsgerichte aanpak of invulling op regionaal niveau is interessant en moet op zijn minst worden onderzocht.”

SAMEN LANGE TERMIJN PLANNEN ONTWIKKELEN

Er is in de afgelopen decennia veel geïnvesteerd in de ontwikkeling van de Randstad, maar dat is als grootstedelijk gebied nu misschien wel de meest kwetsbare regio, onder andere voor wat betreft de klimaatopgave. Van Bueren: “Mede daarom zijn ook andere, meer landelijke gebieden, interessant voor spreiding van de opgave. Daar in gezamenlijkheid lange termijn plannen voor ontwikkelen, waarbij vanuit het gebied wordt geredeneerd en gezocht wordt naar gewenste uitkomsten. Zowel economische als maatschappelijke waarde creëren vanuit een gelijk speelveld, transparant en in onderling vertrouwen. Je ziet al wel voorbeelden van publiek-private-samenwerking, maar het is overal nog zoeken naar de juiste vorm. Als je andere uitkomsten wilt, moet je de spelregels veranderen. Nog te vaak zien betrokken partijen bij gebiedsontwikkelingen onwenselijke uitkomsten ontstaan. Maar als iedereen een schakel is, wie voelt zich dan eindverantwoordelijk?”

DEPOLITISERING VAN PLANNEN

Er bestaat volgens Van Bueren lokaal nogal wat politieke druk bij gebiedsontwikkelingen. “Wethouders komen en gaan, en voelen dikwijls de druk om binnen hun bestuurs-termijn te ‘scoren’. Depolitisering van plannen, projecten en ontwikkelingen is daarom wenselijk. Gemeentes zitten daarnaast vaak in de positie dat zij de grondopbrengsten bij verkoop van gemeentegrond willen optimaliseren met het oog op de gemeentekas, maar het daardoor voor de markt moeilijker maken om goedkoop te bouwen. En ook de rol van het burgerinitiatief, wat in opkomst leek tijdens de crisisjaren, neemt langzaam aan weer af vanwege de huidige bouw-opgave en de druk op de markt. Aan de voorkant van een ontwikkeltraject worden vaak burgers en creatieve bedrijven betrokken bij placemaking en soms om invulling te geven aan maatschappelijke doelstellingen.

Dat lijkt dan een soort voorwerk voor de marktwaarde van het gebied. De markt start na verloop van tijd met de gebiedsontwikkeling en komt daarbij min of meer in een gespreid bedje omdat het gebied al op de kaart is gezet.”

ANDERE VERANTWOORDINGSCRITEIA

Op de vraag “Wie bepaalt het proces?” is volgens Van Bueren niet een eenvoudig antwoord te formuleren. “Mede als gevolg van decentralisatie heeft de Rijksoverheid de afgelopen jaren natuurlijk heel wat bij gemeentes neergelegd en ook de provincie lijkt een minder sturende rol te spelen. Actief grondbeleid door gemeentes is uit den boze, misschien moet men op zoek naar andere modellen, samen met de markt en met grondeigenaren. Gemeentes hebben moeite met loslaten en moeten met de markt eigenlijk op zoek naar andere verantwoordingscriteria. Van het halen van planning en budget naar het laten zien van voortgang en verbetering van een gebied. Je zou contractuele vastlegging, het juridisch dichttimmeren van afspraken en het te nadrukkelijk sturen op resultaat los moeten laten. Meer werken op basis van vertrouwen, transparantie en plannen bijstellen waar nodig komt steeds vaker in beeld.”

PUBLIEK BELANG

“Ambities zijn niet aanvullend of extra, maar conditioneel voor de ontwikkeling van een gebied.” Het veel gehoorde ‘stapelen van ambities’, door menigeen gezien als belemmering bij stedelijke of gebiedsontwikkelingen, ziet Van Bueren als ongewenste metafoer. “Het uitvoerig onderzoeken van de ontwikkelpotenties met een goede gebiedsanalyse, zowel ruimtelijk, ecologisch als óók op sociaal/maatschappelijk gebied, maakt dat je vooraf een beter inzicht krijgt in de mogelijkheden. Dat is medebepalend voor welke ambities kunnen passen. Ontwikkelingen worden vaak al snel in

projectorganisaties ondergebracht en de betreffende projectdirecteur wordt dan afgerekend op vooraf vastgestelde criteria, gericht op planning en budget. Als hoeder van het publieke belang mag je van een gemeente verwachten dat er ook serieus wordt ingezet op dat publieke belang. De rol van de lokale overheid bij het welbevinden in de eigen (gezonde) leefomgeving, denk aan het belang van buitenruimte, is erg belangrijk. Onder andere COVID19 heeft ons daarop gewezen!”

DE ROL VAN DE PROVINCIE

De rol die de provincie in dit proces van gebiedsontwikkeling, verstedelijking en verdichting moet spelen is volgens Van Bueren die van verbinder, kennisplatform en informatienetwerk. Daarnaast ook als aanjager van het debat over de voorliggende opgaves en het creëren van bewustwording. Het webinar ‘Hoog Gebouw(d)’ (28 januari 2021) vindt zij daarvan een mooi voorbeeld, samen met bijvoorbeeld de architectuurcentra in het land. “Maar ook de eigen mogelijkheden van sturing benutten lijkt wenselijk. Provincies kunnen daarbij ook prima schakelen tussen de verschillende schaalniveaus van gemeentes, want daar ligt logischerwijze nogal wat verschil. Ook op het gebied van kennis en kunde.

Veel ruimtelijke ordeningsvraagstukken vragen om sturing vanuit hogere schaalniveaus, zoals de provincie of het Rijk.” Een nieuw Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer is vaak gehoord als oplossing voor versnelling van de woningbouwopgave. Van Bueren ziet dat niet als een panacee, maar overheidssturing zou wel helpen. “Meer samen optrekken door Rijksoverheid, provincies en gemeentes en elkaars taal leren spreken is essentieel, maar kost tijd. En zoals gezegd heb je voor andere uitkomsten daarbij ook andere spelregels nodig.”

CIRCULAIRE GEBIEDSONTWIKKELING

Binnen het ACCEZ kennisprogramma van de provincie Zuid-Holland leidt Van Bueren vanuit het ‘Leiden-Delft-Erasmus Centre for Sustainability’ momenteel het onderzoeksprogramma ‘Circulaire gebiedsontwikkeling Binckhorst-Den Haag’. “Ook daar speelt samenwerking tussen de verschillende partijen een essentiële rol voor de nodige kennisontwikkeling”, stelt van Bueren. “Op papier is de circulaire economie een mooi model, maar in de praktijk kom je nog veel obstakels tegen. Met de bouw als een van de sectoren die het meeste afval produceert, is het logisch om eens te onderzoeken hoe een circulaire gebiedsontwikkeling tot stand komt.” Het kennisprogramma doet dit voor de Binckhorst zo integraal mogelijk. Het onderzoeksteam zit letterlijk middenin het gebied en zoveel mogelijk stakeholders uit het gebied zijn betrokken. Van gemeente Den Haag en grote bedrijven als BAM tot het ondernemersinitiatief I'm Binck.

KIJKEN NAAR DE DRAAGKRACHT VAN EEN GEBIED

Ook hier constateert Van Bueren dat gebiedsontwikkeling momenteel nog erg traditioneel wordt benaderd. “Gebieden worden gezien als lege velden die vragen om dikwijls met zoveel mogelijk woningen te worden gevuld, waardoor hoogbouw al snel in beeld komt. Zo wordt ook de grondprijs bepaald. Het is, zoals ik eerder aangaf, beter om te kijken naar de draagkracht van een gebied. Veel partijen hebben echter lang geleden geïnvesteerd in grondposities en willen nu hun investering verzilveren. De druk vanuit de markt om te ontwikkelen is daardoor zo groot, dat er bijna geen tijd is om te bekijken of de plannen wel toekomstbestendig zijn.



Er ligt voor Binckhorst bijvoorbeeld een ambitieus, circulair omgevingsplan dat vooruitlopend op de nieuwe Omgevingswet alvast dit kader volgt en er zijn innovatieve beleidsregels en gebiedspaspoorten bedacht. Voor marktpartijen en de gemeente is het wennen om zo te denken en is het soms ingewikkeld om ermee te werken. Daarin ligt voor de komende jaren wat mij betreft de uitdaging!”



DE ROL VAN DE LOKALE OVERHEID BIJ HET WELBEVINDEN IN DE EIGEN (GEZONDE) LEEFOMGEVING IS ERG BELANGRIJK.



ELLEN VAN BUEREN

Hoogleraar Management van Stedelijke Ontwikkeling



VAN BOOMGRENS TOT ... MEER RUIMTE VOOR IEDEREEN

In deze publicatie is op verschillende manieren gekeken naar wat er allemaal komt kijken bij hoger bouwen als middel om meer mensen een woning te bieden in deze tijden van woning schaarste. Alle projecten hebben een eigen invalshoek, variërend van het verbinden van ambities op het gebied van duurzaamheid en gezondheid tot het mengen van sociale huur met koop. De voorbeelden in deze publicatie bieden inspiratie voor opdrachtgevers die met hoger bouwen aan de slag (willen) gaan. We hebben een aantal interessante lessen uit de besproken projecten gehaald:

Eveline Paalvast, Directeur Architectuurcentrum Aorta

1. BETREK DE PUBLIEKE RUIMTE BIJ HET ONTWERP.

Waar vroeger functies werden gescheiden is mengen helemaal terug van weggeweest. Met de schaarse ruimte in Nederland is functiemenging ook een vereiste geworden. Dat biedt kansen om slimme combinaties te maken die de publieke ruimte verlevendigen en gebouwen verbinden met de buurt. In deze publicatie zien we daar interessante voorbeelden van.

2. INTEGREER HET GEBOUW IN HET LANDSCHAP.

Een gebouw dat onderdeel wordt van de groene structuren in de omgeving verandert in een biotoop voor plant, dier en de mens. Er is veel mogelijk met groenvoorzieningen op hoogte door toepassing van nieuwe drainagetechnieken die water tappen uit het opgevangen regenwater. Daarmee wordt tevens overbelasting van de riolering met regenwater verminderd, zeker ten tijde van extreme regenval. Het vraagt ook om goede detaillering van de gevels en het creëren van schuilplekken voor dieren in combinatie met de juiste beplanting. Verleng je het landschap in en aan het gebouw zelf, dan vergroot je het groen in de woonomgeving enorm. Zo groeit groen mee met de bebouwde omgeving. En groen draagt bij aan een betere gezondheid!

3. BEWONERS DELEN VOORZIENINGEN.

Als niet iedere bewoner een eigen wasmachine, parkeerplaats of tuin heeft, is er minder ruimte nodig. Dat scheelt niet alleen bouwvolume en kosten per woning maar reduceert ook CO₂. Bijkomend voordeel is dat de sociale cohesie wordt gestimuleerd omdat bewoners elkaar ontmoeten bij het delen van gezamenlijke voorzieningen. Ook het realiseren van gemeenschappelijke voorzieningen en binnentuinen met bijvoorbeeld een (buurt)moestuin, ondersteunt nieuwe vormen van samenleven. De ontwikkelingen van deze nieuwe vormen van samenleven gaan snel, er is een toenemend aanbod van betrouwbare, nieuwe vormen van mobiliteit zoals deelauto's, deelfietsen en snel toegankelijk OV.

4. DE KRACHT VAN SAMENWERKING.

Er zijn ook kritische noten over de inrichting van het proces dat nog veel meer gericht kan zijn op heldere communicatie. Een effectieve samenwerking tussen partijen als gemeenten, projectontwikkelaars en aannemers is bepalend voor een succesvolle woonlocatie op de lange termijn. Deze samenwerking kan nog veel meer gericht zijn op heldere communicatie. Er staat meer op het spel dan alleen een gebouw realiseren met de bijbehorende complexe financieringsvraagstukken en bouwkundige uitdagingen. Om tot een leefbare woonomgeving te komen moeten de verschillende partijen elkaar langdurig vast willen blijven houden, en voortdurend aan de ambitie van een goede stad willen blijven werken waarbinnen zij de eigen belangen inpassen. Dat vraagt om open communicatie en eerlijk zijn in wat er wel en niet kan. Schuren mag, loslaten niet.

5. ONDERZOEK DE BETEKENIS VAN DE LOCATIE.

In de naoorlogse periode veranderde de manier van bouwen. Een nieuwe bouwlocatie gold als een leeg canvas waar de nieuwe maatschappelijke idealen konden worden vormgegeven. Door volumes te herhalen in identieke stempels en gebruik te maken van nieuwe bouwtechnieken kon er seriematig worden gebouwd. Tegenwoordig leggen stedenbouwkundige plannen meer relatie met de locatie: wat past er op deze plek, hoe verhoudt het zich tot de historische structuren, wat brengt de ondergrond, hoe zitten de groenstructuren in elkaar, hoe wordt het gebied gebruikt en hoe combineren we dat met de maatschappelijke ambities op het gebied van klimaat, samenleven, werken en ecologie? Begin bij de stedenbouwkundige betekenis van het bouwproject voor de directe omgeving en de hele stad. Kortom, hoe draagt een nieuw bouwproject bij aan de identiteit van haar directe omgeving en de stad in het algemeen.

6. BLIJF BETROUWBAAR VOOR BEWONERS EN OMWONENDEN.

Het betrekken van bewoners en omwonenden vraagt om een zorgvuldig proces en een betrouwbare betrokkenheid van de opdrachtgevers. Zo laten de corporaties uit deze publicatie zien dat zij, met hulp van de gemeenten, in staat zijn om het proces van sloop-nieuwbouw langdurig te begeleiden, ook nadat de projecten zijn gerealiseerd. Het vroegtijdig ophalen van de wensen en zorgen van omwonenden kan ook aan marktpartijen gevraagd worden. In het voorbeeld van het Platform zijn de lijstjes van omwonenden meegegeven aan de marktpartijen om te verwerken in hun schetsontwerp voor de tender. Vragen naar waarom bewoners iets wel of niet willen, is veel nuttiger dan vragen naar wat ze willen. Het geeft inzicht in hun motivatie, en biedt ruimte om wensen mee te nemen in het ontwerp. Als de opdrachtgever ook aangeeft te willen selecteren op het vroegtijdig betrekken van de toekomstige bewoners en omwonenden, dan kunnen de opdrachtnemers dat niet negeren.

7. DENK EN HANDEL INTEGRAAL.

Het combineren van functies vereist een integrale blik op gebiedsontwikkeling. Zorg dat je als opdrachtgever goed bent toegerust om integraal te handelen. Zo vraagt het koppelen van ambities om samengestelde teams. Zorg ook dat je als opdrachtgever weet wat de randvoorwaarden voor de uitvraag zijn. Investeer vooraf in een goede analyse van de (on)mogelijkheden, bijvoorbeeld met ontwerpend onderzoek. Zo krijg je de potentie van een bouwlocatie beter in beeld en kun je de uitvraag beter stellen. Het is cruciaal dat er voldoende kennis bij opdrachtgevers is om goed te kunnen beoordelen of combinaties van ambities realistisch zijn, ook vanuit financieel oogpunt. Volg daarbij goed de technische ontwikkelingen in hoogbouw want die gaan momenteel erg snel waardoor meer mogelijk is dan in het verleden.

8. DIVERSITEIT IN WONING AANBOD.

In deze publicatie worden twee voorbeelden beschreven van projecten waarbij zowel sociale huur als koopwoningen zijn gerealiseerd. In Zeist en Amersfoort zijn twee wijken geheel vernieuwd. Dat vereist een stapsgewijze ontwikkeling per woonblok en intensieve begeleiding van zittende huurders. De huurwoningen zijn nu van een hoge kwaliteit. Dit bewijst dat woonkwaliteit en sociale huur prima samen kunnen gaan. Maar de uitdaging blijft bestaan: de behoefte aan sociale huur is erg groot terwijl het aanbod achter blijft. Het gevolg zijn lange wachtlijsten, zeker voor de kwalitatief goede sociale huurwoningen.



TOT SLOT

De voorbeelden beschreven in deze publicatie laten zien dat hoger bouwen een goede bijdrage kan bieden aan een gezonde leefomgeving en tegelijkertijd een antwoord geeft op de woning schaarste. De lessen die we hebben geleerd laten zich goed samenvatten in het volgende: goed opdrachtgeverschap begint met het lef om vooraf tijd te nemen om goed te doorgronden wat de draagkracht is van een gebied en haar bewoners in relatie tot de gestapelde ambities die er liggen. En dan doorpakken door heldere keuzes te maken op basis van kennis en een gedeelde ambitie van de betrokken partijen. Op naar een toekomst in de hoogte!

