

# bpdMAGAZINE



EDITIE 13





## bpdMAGAZINE

### << EN DETAIL - RESPECT VOOR RIJKE HISTORIE

Hoe verbind je waardevolle, historische plekken met de kern van een nieuwe wijk? Een mooi voorbeeld is straks te vinden op voormalig marinevliegveld Valkenburg. Hier realiseert BPD samen met het Rijksvastgoedbedrijf, de gemeente Katwijk en andere ontwikkelaars een nieuwe, toekomstgerichte wijk met respect voor de rijke historie. Tussen stad en duinen komen in totaal 5.600 nieuwe woningen. Vanwege de natuurlijke ligging is het bestaande landschap een belangrijk uitgangspunt. Vanuit de karakteristieke ramen van de oude hoeve is de oorspronkelijke luchtverkeerstoren te zien. Beide worden op een harmonieuze wijze opgenomen in de wijk. Net als het assenkruis van de landingsbanen en het krekenslandschap. ■

# Inhoud

Blijft er nog wel iets van het landschap over na het beslechten van de grote woningbouwopgave? Welke kansen bieden nieuwe gebiedsontwikkelingen?



Hoogleraar Geert Teisman breekt een lans voor procesmanagement.



Drie deskundigen vertellen wat nodig is om groen bovenaan de agenda te krijgen.



Een pandemie die de stad wakker schudt... Wat kunnen we leren van corona?



OMA-partner David Giannotten en BPD-directeur Alexander Heinzmann geven hun visie over hoe we het bouwtempo omhoog krijgen.



Sam Hobson legt de wonderlijke wereld van de natuur in de stad vast.



BPD bestaat 75 jaar. In de jubileumbijlage achterin kijken we in vogelvlucht onder meer naar belangrijke mijlpalen en inspirerende projecten.



## Cover

Een wakende vos in Bristol, Engeland. Rode vossen vormen de perfecte *urban survivors*. Ze verdelen buurten in eigen territoria en waken over de huizen - en bijbehorende vuilnisbakken - als hun eigen bezit.  
*Pag. 40*

## En verder

**BEST OF...**  
Verena Sommerfeld laat zich inspireren door de verbinding van het nieuwe met het oude.  
*Pag. 24*

**ESSAY**  
Onderzoeker dr. Peter Pelzer wil meer nadruk op de urgentie van de lange termijn: "Het gaat om wat de maatschappij nodig heeft en vraagt."  
*Pag. 60*

**COLUMN**  
Eric van der Kooij over oog hebben voor ontmoeting en geluk.  
*Pag. 66*

**MADE IN...**  
Architect Bernd Gundermann neemt ons mee door 'zijn' Auckland. De stad staat hoog op de ranglijst van steden met een hoge leefbaarheid.  
*Pag. 68*



*‘Verstedelijking is nu ook verlandschappelijking. Het landschap gaat deel uitmaken van de stad’*

TOEN RUIM EEN JAAR geleden de coronacrisis uitbrak, was het effect op de woningmarkt niet te voorspellen. Gaan mensen massaal verhuizen naar het groen, de stad uit? Begin 2021 hebben we de eerste balans kunnen opmaken. De vraag naar woningen is zo groot, en het aanbod van nieuwe en bestaande woningen nog altijd zo gering, dat de woningmarkt onverminderd onder grote druk staat. Ook tijdens deze pandemie. En ook in de stad, die een grote aantrekkingskracht blijft uitoefenen.

Het betekent dat er een vernieuwd beroep wordt gedaan op de creativiteit van gebiedsontwikkelaars, architecten en ontwerpers. Ze kunnen nu weer nieuwe inzichten ontwikkelen en gaan inspelen op veranderingen die soms tijdelijk zijn, soms blijvend. Denk aan wonen en gezondheid, werken aan huis, groen in de directe omgeving. De coronapandemie blijkt een extra impuls te geven aan concepten voor een gezondere inrichting van de stad.

Dit BPD Magazine gaat op dit thema in: werken aan een gezonde stad. Een stad met incasseringsvermogen,

*Volgens Walter*

## KUNST

daar komt het op neer. Verstedelijking is nu ook *verlandschappelijking*. Het landschap gaat niet meer (letterlijk en figuurlijk) ten onder aan de nieuwe stad, het gaat er deel van uitmaken, met aandacht voor gezondheid, recreatie, water, klimaatadaptatie. Veel eerder dan voorheen speelt het landschap in het gebiedsontwikkelingsproces een dragende rol.

Dit ‘ontwikkelen met het landschap’ staat centraal in dit magazine. Het zal de komende jaren, als we voor de opgave staan om honderdduizenden nieuwe woningen te bouwen in ons dichtbevolkte land, cruciaal worden. Zeker omdat we ook – of vooral – moeten gaan bouwen aan de rand van de stad. Als grote gebiedsontwikkelaar staan we voor de taak om ‘ontwikkelen met het landschap’ tot een echte kunst te verheffen. Het wordt misschien wel de kunst van de 21ste-eeuwse stedenbouw.

BPD gaat die uitdaging graag aan. We kunnen daarbij profiteren van een rijke ervaring. Dit jaar vieren we ons 75-jarig bestaan. Bij de oprichting in 1946 ging het vooral om het bouwen

van betaalbare woningen. Dat is nog steeds ons doel, en het is zelfs urgenter dan ooit, gezien de grote druk op de woningmarkt. Maar we koppelen dat doel graag aan andere uitdagingen die er 75 jaar geleden nog niet waren, of nog niet in de huidige vorm: gezondheid, landschap, mobiliteit, energietransitie, waterberging, klimaatadaptatie.

Daarvoor is wel het vermogen nodig om al die zaken niet te zien als dingen die elkaar in de weg zitten, maar als kansen om ze te combineren tot iets beters. ‘Maak het complexer’, zegt Geert Teisman in een boeiend essay. Zijn stelling dat een gebiedsontwikkelaar ook zal moeten excelleren in procesmanagement, is me uit het hart gegrepen. Het zal leiden tot een hogere kwaliteit. Want anders dan je zou denken, kom je soms verder als je dingen juist ingewikkelder maakt. Wie ruimte laat voor andermans ambities, maakt ook de ruimte voor oplossingen groter, echter alleen als we daarbij doelmatigheid niet uit het oog verliezen. ■

**WALTER DE BOER**  
CEO BPD

*Kort*

---

# BEKNOPT & BONDIG

---

1

## Sterke resultaten maar 'tij moet keren'

2020 was voor BPD opnieuw een sterk jaar, zowel op het vlak van financiële als operationele resultaten. In totaal verkocht BPD 9.140 woningen in honderden (deel)projecten, verspreid over bijna 250 gemeenten in Nederland en Duitsland. Van deze woningen zijn er 6.614 in Nederland verkocht. In Duitsland waren dit er 2.526, het hoogste aantal in dit land tot nu toe. De oorzaak? Het enorme opgelopen tekort aan woningen - oplopend naar 400.000 woningen in 2022 (5% van de totale Nederlandse woningvoorraad) én de oplopende vertraging in planologische procedures. Door het oplopend tekort aan met name betaalbare woningen dreigt wonen echter voor steeds grotere groepen mensen onbereikbaar te worden. Walter de Boer, CEO bij BPD: 'Het is tijd dat betrokken overheidslagen overgaan tot het maken van harde locatiekeuzes en tot opschaling - om het tij nu echt te keren. De samenwerking tussen gemeenten, woningcorporaties en marktpartijen is daarin van groot belang om deze maatschappelijke opgave goed ten uitvoer te brengen.'

2



## Iconische Villa Jongerius gerestaureerd

Het rijksmonumentale Jongeriuscomplex, gelegen naast 'De Nieuwe Defensie' waar 600 woningen verrijzen in de Merwedekanaalzone in Utrecht, is in oorspronkelijke staat hersteld. Het iconische geheel, bestaande uit een villa (Villa Jongerius), kantoor en bijbehorende tuin, is vooral bekend vanwege het verhaal van de ondernemer Jan Jongerius (1888-1941). De destijds grootste Ford-dealer van Nederland ontwierp in de jaren dertig een droomvilla voor zijn gezin en een kantoorgebouw voor zijn personeel in een eigenzinnige mix van architectonische stijlen. BPD Cultuurfonds leverde een bijdrage aan de restauratie van de tuin, in het bijzonder aan de reconstructie van de witte tuinmuren en pergola. Voor meer informatie zie [jongeriuscomplex.nl](https://jongeriuscomplex.nl). Voor meer informatie over De Nieuwe Defensie zie [nieuwbouw-denieuwedefensie.nl](https://nieuwbouw-denieuwedefensie.nl)

3

## Vliegende start voor BPD Woningfonds

BPD Woningfonds, opgericht door Rabobank en BPD, heeft sinds de start eind 2019 een woningportefeuille opgebouwd van circa 2.700 duurzame en betaalbare middeldure huurwoningen. In tientallen aantrekkelijke wijken in Nederland – van Alkmaar tot Almelo en van Groningen tot Rosmalen – is het fonds bezig om het aandeel middeldure huurwoningen te vergroten. Ruim 600 middeldure huurwoningen zijn inmiddels in verhuur, 400 in aanbouw en zo'n 1.700 woningen bevinden zich in de acquisitiefase. Daarmee ligt BPD Woningfonds op koers om binnen 10 jaar ruim 15.000 energiezuinige, duurzame nieuwbouwhuurwoningen voor huishoudens met een inkomen van een tot twee keer modaal te realiseren. Zie [bpd.nl/woningfonds](https://bpd.nl/woningfonds) voor meer informatie.



## Nationaal Kamp Amersfoort vernieuwd

Nationaal Monument Kamp Amersfoort is de afgelopen jaren grondig vernieuwd. Om te vertellen wat hier in de Tweede Wereldoorlog is gebeurd, is er een ondergronds museum gebouwd dat ruimte biedt aan tentoonstellingen. De achter Kamp Amersfoort gelegen binnenplaats is groter gemaakt en de oorspronkelijke poort – waar gevangenen door naar binnen kwamen – is zichtbaar gemaakt. Ook is er een reflectieprogramma ontwikkeld, waar bezoekers uitgenodigd worden om niet alleen naar het verleden te kijken, maar om ook een kritische blik op zichzelf te werpen – in het hier en nu. BPD Cultuurfonds heeft een bijdrage geleverd aan de vernieuwing van Kamp Amersfoort. De opening staat voorsnog gepland voor het voorjaar van 2021. Voor meer informatie en een actuele planning kijk op [kampamersfoort.nl](https://kampamersfoort.nl)

4

5

## Bewoners halen Tilburg Noord uit het slop

Tilburg Noord is nu nog een wijk die wordt overschaduwd door sociale problemen. Maar als het aan de lokale community ligt, behoren die binnenkort tot de verleden tijd. De komende jaren wordt dit gedeelte van Tilburg getransformeerd tot een vitale, toekomstbestendige wijk. Ideeën zijn er in overvloed: nieuwe plekken voor de jeugd om te dansen, bouwen, sporten en kunst te beoefenen én eten als bron van opleiding, economie en samenzijn – in de vorm van bijvoorbeeld een stadstuinderij, wijkrestaurants, schoolontbijten en wijkwinkels. Deze en meer initiatieven van de bewoners uit deze wijk zijn inmiddels verenigd in de PACT-aanpak: *People Acting in Community Together*, waar VolkerWessels en BPD zich bij hebben aangesloten. Eind vorig jaar hebben ook de gemeente Tilburg en woningcorporatie WonenBreborg zich hieraan geëngageerd en wordt er geïnvesteerd om Tilburg Noord op sociaal, economisch en ruimtelijk vlak te versterken. Tilburg Noord – vooral een wijk om de komende jaren in de gaten te houden dus.



6

## Allemaal Wielewaal

Wielewaalers. Het zijn mensen die zich betrokken voelen bij de Wielewaal, een wijk aan de rand van het Zuiderpark in Rotterdam. Deze naoorlogse wijk heeft altijd mensen getrokken die omkijken naar elkaar en oog hebben voor de ander. De komende jaren wordt deze plek herontwikkeld tot een groene, gezellige en toekomstbestendige wijk. En onder het motto Allemaal Wielewaal worden talloze initiatieven ontwikkeld voor en door Wielewaalers. Samen met aannemersbedrijf Kraaijeveld en bouwbedrijf Van Wijnen helpt BPD mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt aan werk. Rotterdammers, die al 'op Zuid wonen' en die graag hun handen uit de mouwen willen steken, kunnen aan de slag tijdens de voorbereidende werkzaamheden en tijdens de bouw van de wijk. Zo wordt de Wielewaal met bestaande én toekomstige bewoners gebouwd. Benieuwd naar dit project en het werk van de Wielewaalers? Kijk op [nieuwbouw-dewielewaal.nl](https://nieuwbouw-dewielewaal.nl) ■



*Thema*

# WONINGVRAAG VERSUS LANDSCHAPSPIJN?

In Nederland en Duitsland moeten de komende jaren honderdduizenden extra woningen worden gebouwd. Daarbij wordt ook weer gekeken naar de rand van de stad en naar nieuwe uitleggebieden. Maar blijft er dan nog wel iets van het landschap over? Of kunnen die nieuwe gebiedsontwikkelingen 'landschappelijk' vorm krijgen?

Het ontwerp van Leidsche Rijn Utrecht – gelegen ten noorden van de A12 – speelde in de jaren negentig in op het bestaande (cultuur)historische landschap. Linksonder ligt de polder Rijnenburg, in de toekomst bestemd voor groot-schalige woningbouw.

# 'ALLE BALLEEN OP HET LANDSCHAP? DAT KOMT OP MIJ OVER ALS GREENWASHING'

BREDE GRACHTEN. Grote groene regenopvangzones. Smalle beken, holle straatprofielen en dunne geulen. Oberbillwerder, een van de grootste gebiedsontwikkelingen in Duitsland van de komende jaren, zal een ander stadsbeeld laten zien dan de meeste steden. De wijken en buurten in dit omvangrijke nieuwe stadsdeel tussen de weiden, landbouwvelden en buitenwijken van Hamburg (124 hectare, 7.000 nieuwe woningen, 5.000 arbeidsplaatsen, bouwstart medio jaren twintig) worden bepaald door klimaatadaptatie. Je kunt hier wonen aan de gracht, in een park, of juist heel stedelijk. Maar overal heb je contact met het groen.

De ambities zijn fors, zegt Karen Pein, directeur van IBA Hamburg, het opdrachtgevend stadsontwikkelingsbedrijf. 'Het is een van onze grootste stadsuitbreidingen sinds jaren. In Hamburg is een grote vraag naar goede, betaalbare woningen. We wilden daarom een uitzonderlijk goed plan. Ruim een jaar hebben we aan

de targets gewerkt, voordat we ontwerpers uitdaagden om met een ontwerp te komen. Een ontwerp dat het beste zou bieden qua duurzaamheid, ecologie, mobiliteit, energie, sociale rechtvaardigheid en de verhouding tussen bebouwd en onbebouwd.'

Het Nederlandse ontwerp bureau Karres en Brands (landschapsarchitectuur, stedenbouw) kwam bij de prijsvraag als beste uit de bus. Het ontwikkelde samen met het Deense bureau Adept en Duitse Transsolar het masterplan met een ontwerpvisie op architectuur, infrastructuur en mobiliteit die gerust visionair kan worden genoemd. Een mozaïek van wijken wordt verbonden door straten waar voornamelijk voetgangers en fietsers welkom zijn, langs blauw-groene slagaders. Elementen van het onderliggende landschap, zoals historische waterlopen en afwateringsgrachten, zijn – soms in gereconstrueerde vorm – de dragers van het plan. 'Oberbillwerder wordt gebouwd rond een *green loop* die overal doorheen gaat', licht Pein toe. 'Een groenstructuur die de verschillende wijken aan elkaar rijgt en waaraan alle cruciale stedelijke functies zijn geconcentreerd, van scholen tot kinderdagverblijven.' Dit wordt een stad, zeker. Maar het onderliggende (cultuur)landschap is de zichtbare bakermat. Of, zoals Pein het uitdrukt: de stad wordt vanuit de plek ontwikkeld ['aus dem Ort entwickelt'].

## ÉÉN GEREEDSCHAPSKIST

Aansluiten bij of voortbouwen op het bestaande landschap: het is in toenemende mate zichtbaar in de stedenbouw en gebiedsontwikkeling. Nieuw is het niet. De tijd dat bulldozers historische cultuurlandschappen begroeven onder dikke lagen ophoogzand, ligt achter ons. Vooral sinds de jaren negentig is het ontwerpinstrumentarium van de landschapsarchitect en de stedenbouwer 'verder verfijnd en in elkaar geschoven tot één gereedschapskist', schreven Leo Pols en landschapsarchitect (en ex-Rijksadviseur

voor het landschap) Berno Strootman in De landshapsstad (1998). 'Natuur, infrastructuur en duurzame watersystemen zijn nu een belangrijk onderwerp in de plannen.'

## DOOR DE JAREN HEEN

De landschappelijke kwaliteiten worden wel anders bij de woning gebracht dan bij de tuinstad (jaren dertig) of de parkstad (jaren vijftig). Prinsenland in Rotterdam, waarbij de oorspronkelijke agrarische verkaveling te zien was in het stedenbouwkundig plan, markeerde in de jaren tachtig een ommekeer. Net als de Bredase wijk Haagse Beemden, waarvan het stedenbouwkundig plan voor het eerst in de geschiedenis nadrukkelijk rekening hield met het landschap.

Daarmee was de toon gezet. En met name sinds begin deze eeuw neemt de behoefte aan woongebieden waarin het landschap sterk aanwezig is, aanzienlijk toe, signaleerde Strootman in 2017 in een andere publicatie. Dit zijn woongebieden 'waarin het oorspronkelijke cultuurlandschap niet wordt uitgewist, maar wordt benut, waarin het watersysteem natuurlijk is, waar bloemen mogen bloeien, waarin voor kinderen allerlei natuurlijke speelaanleidingen zijn in plaats van alleen de verplichte veldjes met wipkippen en glijbanen.' Het ontwerp van Leidsche Rijn Utrecht speelde in de jaren negentig in op het bestaande (cultuur)historische landschap. In Almere-Buiten werd in diezelfde tijd eerst een landschappelijk raamwerk van bosstroken aangelegd. De 'kamers' binnen die bosstroken werden pas



*Karen Pein*

stedenbouwkundige en vastgoedeconoom, werkt sinds 2006 bij IBA Hamburg, sinds 2015 als algemeen directeur. Pein studeerde aan de TU Hamburg-Harburg.



*Bart Brands*

richtte in 1997 samen met Sylvia Karres het bureau Karres en Brands Landschapsarchitecten op. Brands is directeur en mede-eigenaar. Hij speelde een grote rol bij het ontwerp voor Federation Square in Melbourne (AUS), Købmagergade in Kopenhagen (DK), Nærheden in Hedehusene (DK) en recentelijk de ontwikkeling van het masterplan voor Oberbillwerder in Hamburg (DE).

## Highlights

- > Vooral sinds begin deze eeuw neemt de behoefte aan woongebieden waarin het landschap sterk aanwezig is, aanzienlijk toe.
- > Dat heeft ermee te maken dat we ons realiseren dat het landschap dreigt te verdwijnen. Tegelijk is het inzicht gegroeid hoe belangrijk groen voor gezondheid en welzijn is, en dat vele andere ruimteclaims in het landschap zullen moeten landen: natuurbehoud, landbouwhervorming, klimaatadaptatie en energietransitie.
- > Met landschappelijke structuren als uitgangspunt groeien de mogelijkheden om al die verschillende opgaven te combineren in de stads- en gebiedsontwikkeling.
- > Ontwikkelaars en ontwerpers – stedenbouwkundigen, landschapsarchitecten – zullen bij deze opgave steeds beter met complexiteit moeten kunnen omgaan. Ze moeten innovatief vermogen laten zien en samenwerken.





Oberwillwerder in Hamburg is een gebiedsontwikkeling waarbij de kwaliteit van de omgeving als inspiratiebron fungeert voor de inrichting van het woonlandschap.



### Darius Reznak

studeerde architectuur en stedenbouw in Roemenië en aan Wageningen University & Research. Hij werkt sinds 2012 bij Karres en Brands en is sinds 2017 partner. Hij werkte aan plannen in Kopenhagen (DK), Roskilde (DK), Parijs (FR) en Sydney (AUS), en recent aan het prijswinnende ontwerp voor Oberbillwerder, Hamburg (DE).



### Jurgen van der Ploeg

is een van de oprichters van FARO, bureau voor architectuur en stedenbouw. Hij is gespecialiseerd in ontwerp en onderzoek op het grensvlak van architectuur, stedenbouw en duurzaamheid. Hij was initiator en coauteur van het boek *Landschappelijk Wonen*, 34 voorbeelden in en om de stad.

in de decennia erna bebouwd. Gebiedsontwikkelingen als Oberbillwerder, of Weesperluis in de Bloemendalerpolder, waar de kwaliteiten van de omgeving de inspiratiebron zijn voor het ontwerp van het woonlandschap, laten zien welke vlucht de landschapsarchitectuur in de stedenbouw heeft genomen. Dat juist nu weer zo grondig naar het landschap wordt omgekeken, heeft er onder andere mee te maken dat we ons realiseren dat het dreigt te verdwijnen. Dat besef van verlies (de 'landschapspijn', een term van journalist Jantien de Boer) hangt samen met de groeiende druk vanuit de woningvraag. Tegelijkertijd is het inzicht gegroeid hoe belangrijk groen voor gezondheid en welzijn is (met of zonder pandemie) en zijn er vele andere ruimteclaims die in het landschap zullen moeten landen: natuurbehoud, landbouwhervorming, klimaatadaptatie en energietransitie. Met landschappelijke structuren als uitgangspunt groeien de mogelijkheden om al die verschillende opgaven te combineren in de stads- en gebiedsontwikkeling. 'Landschappelijke wijken' krijgen een natuurlijker aansluiting bij de bestaande stad. Ze zijn misschien zelfs toekomstbestendiger, al zal alleen de komende tijd dat kunnen uitwijzen.

#### DOE HET SERIEUS

'Dat is allemaal waar', zegt Bart Brands, oprichter van Karres en Brands en medeontwerper van het spraakmakende plan voor Oberbillwerder. 'Maar alle ballen op het landschap – dat komt op mij eerlijk gezegd vaak over als *greenwashing*. Er is ook iets anders aan de hand: het wordt steeds duurder om binnenstedelijk te bouwen. Dan loont het weer om te kijken naar bouwlocaties buiten de stad. Als je woningbouw daar oppervlakkig koppelt aan water, energie en ecologie, kom je goed weg. Ik zit vaak in jury's en zie nu opeens overal groen verschijnen: op daken, op gevels, overal. Ik ben er een groot voorstander van, maar je voegt wezenlijk weinig toe. Ik zeg: doe het serieus.'

#### JURGEN VAN DER PLOEG

# 'JE KOMT HET VERST MET EEN GOED MULTIDISCIPLINAIR TEAM, WAARIN JE DE KENNIS VAN EEN ARCHITECT MET DE SPECIFIEKE EXPERTISE VAN EEN LANDSCHAPSARCHITECT VERENIGT'

Hoe dan? Brands: 'Wij benaderen een opgave, neem zo'n opgave als Oberbillwerder, altijd vanuit het landschap. Dat is een bepaalde manier van denken, werken en onderzoeken die bij ons vak hoort. Anders dan een architect of een ontwikkelaar werken landschapsarchitecten van beneden naar boven, dus niet vanuit een opgelegd idee.' Darius Reznak, partner bij Karres en Brands en projectleider van het masterplan voor Oberbillwerder, typeert het zo: 'De landschapsarchitect denkt in tijd en ruimte, maar vooral in tijd. Kijk naar een boom: die heeft tientallen jaren nodig om te groeien tot wat hij is. Voor een ontwikkelaar komt een gebouw op de eerste plaats, bij ons niet. Wij denken vanuit het landschap: wat kan dat écht betekenen en bijdragen?'

#### EEN PLAN LATEN RIJPEN

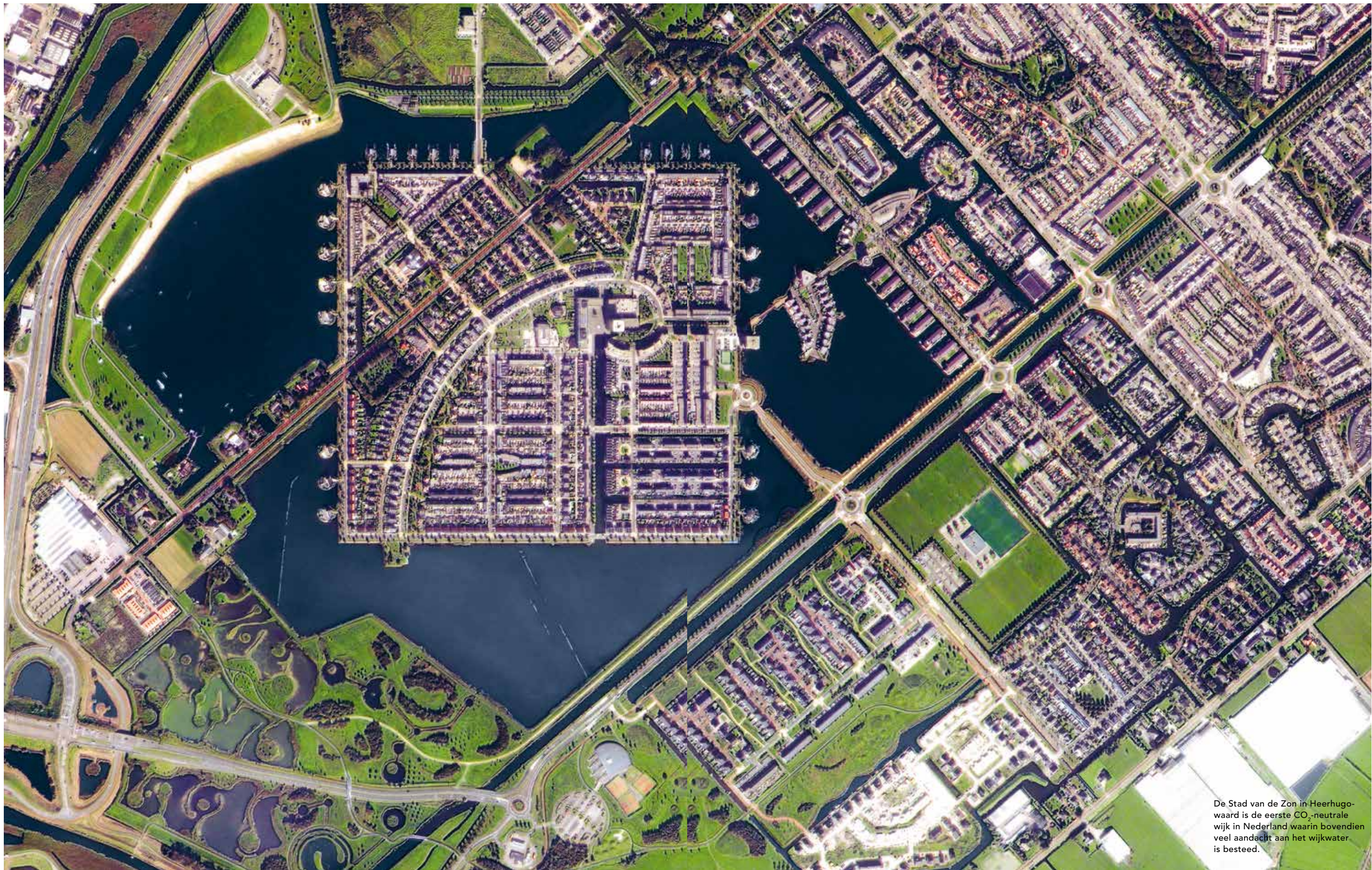
Bij de wateropgave, de woningbouwkwestie en de energietransitie zien landschapsarchitecten Brands en Reznak nog steeds veel 'van boven naar beneden' gebeuren. Brands: 'Het is oud denken. Er wordt een plan gemaakt en de landschapsarchitect wordt 'erbij gehaald' om de stoffering te verzorgen. Dat moet anders. Het gebeurt ook, gelukkig. Er zijn gebiedsontwikkelaars en gemeenten die er goed mee bezig zijn, vooral in de top van die organisaties. Daar is "groen als glijmiddel" echt passé.' Oberbillwerder noemt hij een schoolvoorbeeld. 'Die

gebiedsontwikkeling wordt een echt groeiproces, vol aanpassingen.' Reznak: 'Een plan moet kunnen rijpen. Bij deze manier van ontwerpen hoort deskundigheid, maar ook het vermogen om naïeve vragen te stellen. Zoals: zullen we het zo eens doen? Waarom zou dit hier niet kunnen?'

Deze 'van onderen-naar-boven-werkwijze' transponeert het bureau graag naar andere domeinen in de stedenbouw. Brands: 'Wij kijken ook naar de bestaande sociale infrastructuur. Wat is er al, en hoe kan dat vervolgens gaan groeien? De kerk, de moskee, de scholen? Ook daar is tijd het belangrijkste gereedschap.' Een plan moet kunnen rijpen, maar ook realistisch en haalbaar zijn, wil hij maar zeggen. Ook in Oberbillwerder is dat zo, bevestigt Pein. Voor groene luchtkastelen is in Hamburg geen plaats. 'Er moet veel gebeuren, de ambities zijn groot, en het gaat om vele functies. Maar het moet wel haalbaar zijn. Dat betekent dat de ontwerpers – stedenbouwkundigen, landschapsarchitecten – met complexiteit moeten kunnen omgaan. Ze moeten innovatief vermogen laten zien en samenwerken. En economisch denken, dat is echt een knock out-criterium. Als een stad niet te maken is, wordt het geen succes.'

#### LANDSCHAPPELIJK WONEN

Architect Jurgen van der Ploeg (FARO Architecten) is al langer gefascineerd door de relatie tussen



De Stad van de Zon in Heerhugowaard is de eerste CO<sub>2</sub>-neutrale wijk in Nederland waarin bovendien veel aandacht aan het wijkwater is besteed.

stedenbouw en landschapsarchitectuur. Hij herkent zich overigens niet in de opmerking van Brands over 'top-down' werkende architecten: 'Zo staan wij in ieder geval niet in ons vak.' Juist daarom bracht hij in 2011 samen met Palmbout Urban Landscapes en H+N+S Landschapsarchitecten het boek *Landschappelijk wonen* uit. De aanleiding was het project Berkenbos in Zuidlaren. De architecten van FARO verbaasden zich na hun succesvolle ontwerp (beschreven in het boek) over de reserves bij veel ontwikkelaars ten aanzien van groene woonmilieus. 'Landschappelijk wonen' – dat wil zeggen wonen met veel groen, een zichtbaar landschap, vaak met collectieve ruimten – werd een beetje weggezet als iets geitenwollensokkerigs, iets voor Scandinavië, en vooral ook te kostbaar.

Sinds de verschijning van dat boek – vooral bedoeld als inspiratiegids – is veel veranderd. Van der Ploeg: 'De groene ambities zijn nu veel scherper. We staan dan ook voor de opgave om diep na te denken over woningbouwplannen, over oplossingen voor vrijkomende landbouwgebieden. Het is urgenter dan ooit.' Zijn bureau doet de laatste tijd opvallend veel projecten met landschapsarchitecten. 'We zien de landschapsarchitect aanschuren tegen de architect en de stedenbouwer. Er komen ook steeds meer specialisten bij: ecologen, biologen, water- en energiedeskundigen. Opvallend is dat opdrachtgevers zich ontwikkelen. BPD, Dura Vermeer en AM hebben nu eigen conceptstudio's waarmee ze deze thema's zelf agenderen. Ontwikkelaars hebben hun reserves laten varen. Ze worden ook minder eenzijdig. Ze trekken zelf ontwerpers aan, ze zien in dat ze er met alleen bouwen niet komen. Veel tenders stellen eisen op het gebied van groen en duurzaamheid, dan sta je sterker als je kunt wijzen op je eigen denkkraacht.' Hij ziet dat het landschap steeds belangrijker is geworden in de stedenbouw. Allerlei ontwikkelingen

bespoedigen dat: van bestrijding van hittestress en gezond leven tot andere mobiliteit: 'Hoe meer mensen een deelauto gebruiken, hoe meer ruimte beschikbaar komt voor groen. Thuiswerken zal blijven na de pandemie. Dan kan de tweede auto eruit en komt er nog meer ruimte voor groen.' Nieuwe mogelijkheden dienen zich aan. Van der Ploeg: 'Wie vooral thuiswerkt, zal dat misschien in een werkhuisje in de tuin willen doen. In het Smart Brainport District in Helmond onderzoeken we nu of we dat kunnen inpassen.' Hij voorziet een grote toekomst voor groene woonmilieus in en om de stad. 'De stad was lange tijd hip, maar nu kun je ook best buiten de Randstad wonen, zeker als je maar twee keer per week naar kantoor gaat.'

#### GEEN SCHAAMLAP

De beste plannen, zo bleek uit het boek 'Landschappelijk wonen', hebben een sterke integrale kwaliteit, waarin alle aspecten evenwichtig zijn vertegenwoordigd. Dat vergt maatwerk en precisie. 'Groen' en 'rood' moeten echt samengaan; groen mag nooit een schaaamlap zijn. 'Je komt het verst met een goed multidisciplinair team, waarin je de kennis van een architect met de specifieke expertise van een landschapsarchitect verenigt', zei Van der Ploeg in een interview in het Jaarboek 2020 van het vakblad 'Blauwe Kamer' (landschapsarchitectuur en stedenbouw).

Dat Jaarboek is overigens opmerkelijk kritisch over de kwaliteit van landschappelijk georiënteerde gebiedsontwikkeling in Nederland. Plannen zijn nog te commercieel ingestoken en te weinig doordacht, vindt de commissie die vele ontwerpen bekeek. Misschien heeft dat er wel mee te maken dat het onderwerp nog steeds niet grondig – van onderop dus – wordt aangepakt, vermoedt Brands. Hij wijst op een van de meest heikale discussies van deze tijd: de bestemming van de polder Rijnenburg bij Utrecht, die een energielandschap moet worden, of juist een woongebied. 'Ik sta

KAREN PEIN

# 'TEGENWOORDIG GAAT HET VOORAL OM ZOEKEN NAAR DE BALANS: WAT BLIJFT GROEN, WAT NIET? DEZE STAD ZAL ER NIET UITZIEN ALS EEN UFO DIE ERGENS IS GELAND'

buiten die discussie, maar als ik erover lees denk ik: waarom staan de partijen daar zó tegenover elkaar? Veel opgaven kun je aanpakken met woningbouw én landschap. Begin van onderop: hoe kun je zo bouwen dat je uiteenlopende belangen verenigt? Waarom zonneweiden aanleggen, en niet een stad met een daklandschap vol zonnepanelen?'

Het landschap zelf – en niet zozeer de landschapsarchitect – heeft dan als het ware de ontwerpende hand in de gebiedsontwikkeling, zegt Brands. Zoals in Oberbillwerder gaat gebeuren. Daar is het landschap de ordenende kracht voor de gebiedsontwikkeling. Pein: 'Vanouds waren stedenbouwkundigen en ontwikkelaars dominant aanwezig in de ruimtelijke planning, maar hier is dat anders. En ook elders in Hamburg is dat niet meer zo. Tegenwoordig gaat het vooral om zoeken naar de balans tussen stad en landschap. Deze stad zal er straks niet uitzien als een UFO die zomaar ergens geland is.' ■

#### Leestips:

- > Berno Strootman en Leo Pols, *De landschapsstad. Het landschap als basis voor ruimtelijke kwaliteit in woongebieden*. Nederlands Instituut voor Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting (NIROV), uitgeverij Thoth, 1998.
- > FARO Architecten, Palmbout Urban Landscapes, H+N+S Landschapsarchitecten, *Landschappelijk Wonen*, 34 voorbeelden in en om de stad. Uitgeverij Blauwdruk, 2012.
- > Karres en Brands, *De Zeven Nieuwe Nederlanden. Achtergronddocument Challenge landschap 2070* downloaden via [rli.nl](http://rli.nl)
- > Lisa Euler, Metaxia Markaki, Martino Tattara en Charlotte von Moos, *Achtung: die Landschaft. Can You Think of the City in Different Terms? A First Attempt*. Lars Müller Publishers, 2016.
- > L.J.M. Tummers & J.M. Tummers-Zuurmond, *Het land in de stad*. Downloaden via [research repository, repository.tudelft.nl](http://research.repository.tudelft.nl)

Best of...

# 'Waarden als natuur en zingeving staan voorop'

Verena Sommerfeld leidt het regiokantoor van BPD in Mannheim, waar ze samen met het team ambitieuze gebiedsontwikkelingen realiseert. In haar werk spelen ook waarden als natuur, zingeving en menselijkheid een belangrijke rol. Ze neemt ons mee naar haar favoriete plekken.



**Verena Sommerfeld** is directeur van het regiokantoor van BPD in Mannheim. Ze studeerde civiele techniek in Karlsruhe en werkte na haar studie bij verschillende bedrijven als projectontwikkelaar; ze was verantwoordelijk voor complexe projecten waaronder grote projecten voor de publieke sector en gaf leiding aan verschillende afdelingen.



## 1 DE STAD VAN DE TOEKOMST IS...

### ... verbindend, decentraal en alles in de buurt

In de stad van de toekomst lopen de verschillende aspecten van het leven in elkaar over, wat de mensen ten goede komt; er zijn veel gedecentraliseerde eilanden voor een ontspannen productiviteit. Dergelijke plekken maken het mogelijk om tussen twee bijeenkomsten in meteen ter plaatse al sportend of mediterend de batterijen op te laden, om tijdens de lunchpauze samen met familie, vrienden of collega's

te koken en te eten en om elkaar daarna te ontmoeten. De kinderen zijn in de naburige kinderopvang en worden ondertussen even opgehaald zodat ze mee kunnen eten.

... **groen, aardend en mensvriendelijk** met veel natuur om diep adem te halen, de batterij op te laden en tot jezelf te komen. Er is geen individueel verkeer meer. In plaats van parkeerplaatsen, drukke straten, lawaai en uitlaatgassen zijn er vooral parken. Bijna alles is snel te voet of met de fiets bereikbaar.



## 2 MIJN FAVORIETE PLEKKEN

### Het eiland Amrum, Duitsland

De laatste jaren ben ik vooral geïnspireerd door de natuur. Ik geniet ervan om in het prachtige landschap op het eiland Amrum tot rust te komen. Ik hou van de unieke combinatie van bos, de kilometers lange knuppelpaden door de duinen, het strand en de zee.

### Luzern, Zwitserland

Een gezellige en overzichtelijke stad met een prachtige ligging in het Zwitserse berg- en waterlandschap. Je bent er zó in de natuur, voor een lange wandeling of om gewoon heerlijk tot rust te komen. Mijn favoriet: het plein met het cultureel centrum annex congrescentrum van Luzern, direct aan de oever van de Vierwaldstättersee. Ik zit graag in de Seebar aan het meer en geniet van alles wat hier samenkomt en bij elkaar hoort: de architectuur, de natuur en de cultuur.

### Laveno, Italië

Aan de oevers van het Lago Maggiore vindt een geslaagde projectontwikkeling plaats. Ik ben gefascineerd door de verbinding van het nieuwe met het oude, de geschiedenis, en de schoonheid van het Lago Maggiore. Hier is onder andere de gevel van de voormalige keramiekkraanfabriek, een oud industrieel gebouw, bewaard gebleven en daarachter is een prachtig designhotel gebouwd.



### 3 FAVORIETE BLOGS & WEBSITES

- De aanzet tot een reguliere en consistente circulaire economie [cradletocradle.com](http://cradletocradle.com) en [c2c.ngo](http://c2c.ngo)
- Innovaties op het gebied van gezond bouwen [healthybuildingnetwork.com](http://healthybuildingnetwork.com)
- Om de tijd te vertragen [zeitverein.com](http://zeitverein.com)



Cradle to Cradle hoogbouw, Hamburg

### 4 MIJN INSPIRATIEBRONNEN

#### Cradle to Cradle-concept

Prof. dr. Michael Braungart inspireert mij met het Cradle to Cradle-concept. De letterlijke vertaling 'van wieg tot wieg' beschrijft de zich steeds weer herhalende circulatie van materialen en voedingsstoffen in kringlopen. Het thema Cradle to Cradle is actueler dan ooit en zeer relevant voor de bouwsector. Op dit gebied valt er nog veel te doen. Het is voor mij een droom om aan een eerste pilotproject volgens het Cradle to Cradle-concept bij BPD mee te mogen werken.

### 5 LEESVOER

#### Boek: Die stille Revolution, Führen mit Sinn und Menschlichkeit (De stille revolutie, leiderschap met zingeving en menselijkheid)

Dit boek van Bodo Janssen gaat over nieuwe vormen van leiderschap. Volgens Janssen moet je eerst jezelf vinden om een goede manager te kunnen zijn. Ik vind dit boek boeiend omdat ik zelf al geruime tijd bezig ben mijn eigen waarden te vinden als sleutel tot geluk en soortgelijke ideeën heb over goed leiderschap. Zo is het voor mij ook een ontdekking dat het me goed doet om me één keer per jaar terug te trekken in de stilte van een klooster om te mediteren.



### 6 INSPIRERENDE ONTWIKKELINGEN

#### Spinelli Baracks, Mannheim en Campbell Barracks, Südstadt Heidelberg

Deze herontwikkelingen beslaan 81 en 44 hectare. De complexen waren oorspronkelijk in gebruik als kazernes voor het Amerikaanse leger. Nu komen deze terreinen beschikbaar voor civiel gebruik. BPD is bij beide projecten betrokken. Naar mijn mening voldoen de nieuwe onderkomens die gelijktijdig in het parklandschap zijn geïntegreerd aan de eisen van de toekomst en zijn ze een verrijking.

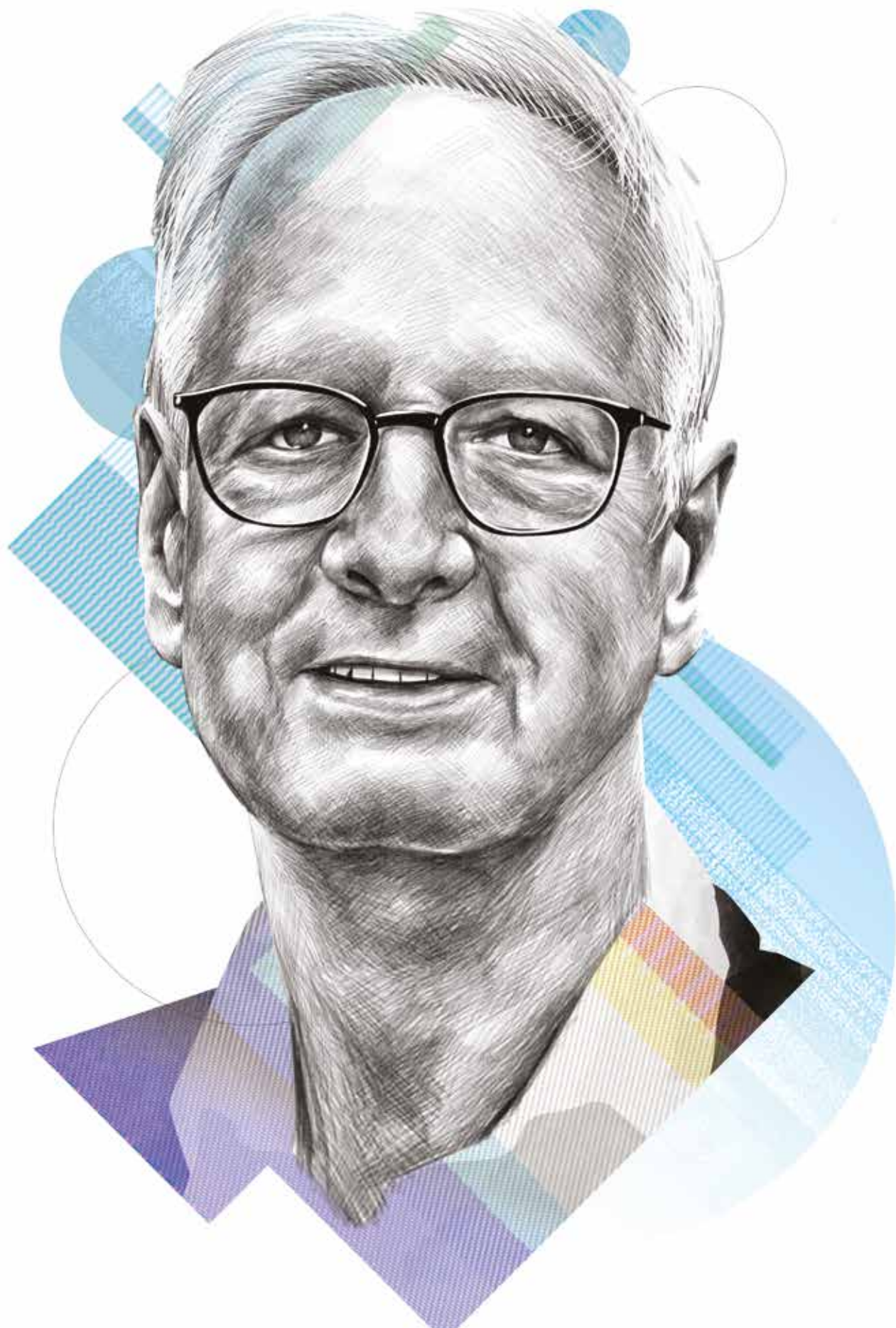
#### Herontwikkeling ERBA-eiland, Bamberg

Het terrein van de voormalige textiel-fabriek ERBA heeft lang braak gelegen. In het kader van de Bayerische Landesgartenschau – de Beierse tuinbouwtenntoonstelling, die daar in 2012 werd gehouden – werd de industriële woestijn nieuw leven ingeblazen. Er is een park in het noorden van de stad

aangelegd als aanvulling op het historische zuidelijk gelegen stadspark van Bamberg, Hain.

Het inmiddels weer vrij toegankelijke gebied is nu onder andere een zeer aantrekkelijk openbaar park. In dit park zijn midden in het groen exclusieve woningen gebouwd waarvan een aantal zelfs direct aan het water. De fabriekshallen die onder monumentenzorg vallen, zijn in het kader van de tuinbouwtenntoonstelling verbouwd en uitgebreid. Het is een gebiedsontwikkeling waarbij het industriële verleden nog steeds zichtbaar is. Zeer geslaagd en fascinerend. Het is ook de reden dat ik hier een tweede woning heb. Het zit in een gebouw dat vroeger het katoenmagazijn van het ERBA-complex was. Plafondhoogte 3,10 m, muren van 80 cm dik en een tuin met prachtige oude bomen die tot aan de oever van de rivier de Regnitz doorloopt. Zodra ik de deur uitga, sta ik midden in het park. Dat is pas ontspanning! ■





BEEELD: PAUL RYDING

Column

## ZIT HET VAST? MAAK HET COMPLEXER

Door woningnood, klimaatadaptatie, energietransitie en nog zo wat issues ontpoppen gebiedsontwikkelingen zich tot steeds complexere opgaven. Komen we daar nog wel uit met regulier projectmanagement? Geert Teisman, hoogleraar aan de Erasmus Universiteit, breekt een lans voor procesmanagement, waarbij gebiedsontwikkelaars nadrukkelijk ruimte laten voor de ambities van – en interactie met – andere partijen.

LEVERT DE ONTWIKKELAAR op tijd, binnen budget en conform afspraak? Dat zijn de criteria waarop partijen binnen projectmanagement worden afgerekend. Deze benadering kent enkele tekorten. Zo is de scope van een project minder stabiel dan gedacht; wensen en ambities van opdrachtgevers willen nog weleens wijzigen. Daarnaast willen andere actoren binnen het projectgebied ook iets. Denk aan energiebedrijven, particulieren en diverse overheden. In die situaties bestaat de traditionele reflex van projectmanagement uit risicomangement. Men ziet de buitenwereld vooral als gevaar en beschermt planning en budget van het eigen project.

Het kan lonen om anders naar de werkelijkheid te kijken. Dat noemen we procesmanagement. Neem andere partijen en hun ambities serieus, ga het gesprek aan. Dit interactieve proces kan leiden tot geïntegreerde oplossingen die de kwaliteit van het eindresultaat verhogen. Waar gebiedsontwikkelaars dan wel rekening mee moeten houden: ze komen met iets anders thuis dan waarvoor ze op pad zijn gestuurd. Dat kan een onaangename verrassing zijn voor de eigen organisatie. Wie bereid is om de

kaders van zijn project los te laten en in gesprek te gaan met andere relevante partijen, moet daarom als onderdeel van dat proces wel verbinding behouden met de interne strategie. Andersom dient de top van de eigen organisatie het vertrouwen en de ruimte te geven voor de bredere benadering. Waarom zouden ontwikkelaars dat doen? Ambities en wensen van andere partijen bij het eigen plan betrekken, maakt het er immers per definitie ingewikkelder op. Echter: wie problemen stapelt, vergroot ook zijn oplossingsruimte. Dit 'complexificeren' bewijst al snel zijn nut, zeker bij opgaven waar veel tegenkrachten spelen. Een bekend voorbeeld is het stationsplein in Utrecht. Een zeer omvangrijk project, opgedeeld in stukken, dat gaandeweg vastliep. Totdat een nieuwe projectleider aantrad. Deze projectleider bleek bereid om ook te kijken naar andere vraagstukken binnen het

**'WIE PROBLEMEN STAPELT, VERGROOT OOK ZIJN OPLOSSINGSRUIMTE'**

stationsgebied, zoals op het gebied van mobiliteit. Daar kwam onder meer de grootste fietsenstalling ter wereld uit voort. De kwaliteit van het project werd verhoogd. Kortom: zit het vast, maak het complexer!

Voor gebiedsontwikkeling heeft procesmanagement meerwaarde vanwege de vele inhoudelijke vraagstukken die over elkaar heen buitelen, over onder meer klimaat, energie en huisvesting. De gebiedsontwikkelaar die al deze aspecten meeneemt en met de betrokken partijen in gesprek gaat, komt tot een beter eindresultaat. Wees daarbij wel gewoon helder. Wil een ontwikkelaar in vijf jaar tijd 1.000 woningen bouwen en daarbij winst maken?

Prima. Maar – en dit vormt de essentie van procesmanagement – geef daarbij tegelijkertijd in een vroeg stadium aan dat dit de ambitie is bij de gebiedsontwikkeling. En doe dat in een proces waarbij de ontwikkelaar andere partijen de ruimte geeft om hun ambities te realiseren terwijl hij dat koppelt aan zijn eigen ambitie. Dat leidt niet alleen tot een veelzijdiger en beter resultaat, maar op weg daarnaartoe ook tot meer draagvlak. Het versnelt de voortgang. ■

**CV** Prof. dr. ing. Geert Teisman is sinds 2000 hoogleraar Complexe Besluitvorming en Procesmanagement aan de Erasmus Universiteit in Rotterdam. Hij geeft onderwijs en lezingen en heeft een kleine 200 publicaties op zijn naam staan. Sinds 2020 is hij academic director van GovernEUR, gericht op de maatschappelijke impact van bestuurskundig onderzoek.

*Dubbelinterview*



---

# BOUWTEMPO OMHOOG: DE LESSEN VAN AZIË

---

De Duitse en Nederlandse steden hebben een grote opgave. Er moet gebouwd worden, veel en snel. Kunnen we leren van de aanpak in andere werelddelen, zoals Azië? OMA-partner David Gianotten en BPD Duitsland directeur Alexander Heinzmann kijken over de grens. 'We kunnen niet zoals in China even een bos met woontorens toevoegen.'



DAVID GIANOTTEN stuurde een aantal jaren de OMA-projecten in China en Australië aan. Wat kunnen we in West-Europa leren van de Aziatische aanpak? Het is een vraag die we ook neerleggen bij Alexander Heinzmann. Hij heeft bij BPD in Duitsland de uitgebreide gebiedsontwikkelingen in zijn portefeuille; nieuwe woongebieden die de grote Duitse steden aantoonbaar moeten ontlasten. Tijdens het gesprek wijst hij er nadrukkelijk op dat hiervoor doorzettingsvermogen en ontwikkelingscapaciteit nodig zijn.

#### DOEN WE GENOEG IN WEST-EUROPA OM EEN ANTWOORD TE KUNNEN GEVEN OP DE WONINGNOOD?

Gianotten: 'De urgentie is er groot genoeg voor met de demografische ontwikkeling die we voor ons zien. Vooral de groei aan kleine huishoudens en de op handen zijnde vergrijzing. De laatste keer dat we in Nederland grote stappen hebben gezet in de stedelijke ontwikkeling was in de jaren 90, ten tijde van de realisatie van de Vinex-locaties. Toen ik vijf jaar geleden in Nederland terugkeerde, was mijn ambitie

DAVID GIANOTTEN

# 'WILLEN WE DE PROBLEMEN OPLOSSEN, DAN ZIJN GROTE INGREPEN NOODZAKELIJK: BINNEN DE STAD MAAR OOK DAARBUITEN'

om plannen met een vergelijkbare impact te creëren. Dat gaat nadrukkelijk verder dan het bouwen van mooie gebouwen. Een goed voorbeeld is het plan voor Feyenoord City: dit gaat over veel meer dan een nieuw stadion. Het raakt de toekomst van een heel stadsdeel op Rotterdam-Zuid en de mensen die daar wonen. Voor dergelijke plannen hebben we de overheid heel hard nodig, maar ook de markt en de lokale spelers. In dat veld spelen wij als ontwerpers de verbindende rol. Wij brengen de partijen bij elkaar.' Heinzmann: 'In West-Europa moeten we er zeker over nadenken hoe we het grote tekort aan woningen kunnen oplossen, sneller maar ook meer vraag- en doelgericht. Dat de huidige instrumenten niet afdoende zijn, hebben de laatste jaren duidelijk gemaakt. Het gaat vooral niet snel genoeg. Om sneller aan de behoefte aan woningen te voldoen, is behalve de focus op de grote steden ook meer moed nodig

om nieuwe woongebieden buiten deze metropolen te ontwikkelen. De oplossing ligt in de bespoediging van de procedures. Zelfs bij de grootschalige buitenstedelijke ontwikkelingen duurt het veel te lang vanaf het eerste idee tot het moment dat de eerste bewoners er kunnen gaan wonen; soms wel twintig jaar. De mensen hebben vandaag een woning nodig! Zelfs voorbeeldwijken als het Freiburger Rieselfeld en de transformatie van het voormalige vliegveld in Böblingen hadden hun tijd nodig. Waar ligt dat aan? Wij zijn als een van de grootste project- en gebiedsontwikkelaars in staat meer woonruimte te ontwikkelen, maar er is een gebrek aan bouwlocaties. We concurreren met andere functies om de geschikte gebieden. Daarbij worden individuele belangen tegen elkaar afgewogen in plaats van samen naar een toekomstgerichte oplossing te zoeken. Niet in de laatste plaats ontbreekt het bij de overheden aan voldoende capaciteit om vergunningsprocessen te versnellen.'

#### WELKE LESSEN KUNNEN STADSONTWIKKELAARS IN DUITSLAND EN NEDERLAND LEREN VAN DE ERVARINGEN IN ANDERE DELEN VAN DE WERELD? MOETEN WE NIET VEEL MEER KIJKEN NAAR DE AANPAK IN AZIË, HOE ZE DAAR DE TREK NAAR DE STAD OPVANGEN?

Heinzmann: 'We kunnen ons laten inspireren door de moed om projecten in het groen te realiseren. Ook kunnen we leren van het gebruik van slimme technologieën en het omgaan met extreme weersomstandigheden. Klimaataangepast bouwen is in Azië bijvoorbeeld een belangrijk steekwoord.' Gianotten: 'De snelheid van plannen, ontwerpen en beslissen ligt in Azië veel hoger. Er wordt van begin tot eind gewerkt in een multidisciplinair team waarin de overheid, markt, specialisten en ontwerpers zijn vertegenwoordigd. En inspraak wordt gebruikt om



#### David Gianotten

studeerde architectuur en uitvoeringstechniek aan de Universiteit Eindhoven. Hij deed toen al zijn eerste buitenlandervaring op. Hij heeft gewerkt in Sydney, Hongkong, Japan en Indonesië. Gianotten werkte onder meer als architect bij SeARCH en kwam in 2014 in dienst bij OMA. Daar gaf hij zes jaar lang leiding aan OMA Azië. Gianotten is nu algemeen directeur van OMA wereldwijd en is verantwoordelijk voor projecten op bijna alle continenten en de projecten van OMA in Nederland.



#### Alexander Heinzmann

is bedrijfskundige en sinds 2019 directeur van BPD in Duitsland. Hij is verantwoordelijk voor de grote gebiedsontwikkelingsprojecten in Duitsland en voor het Baukompetenz-Center en het innovatiemanagement. Eerder werkte hij vijftien jaar voor Wüstenrot Haus- und Städtebau, waarvan de laatste zeven jaar als directeur.

## Highlights

- > Compacte verstedelijking is het uitgangspunt voor de toekomst. Met gemengde woongebieden die alle functies herbergen waar mensen in het dagelijks leven behoefte aan hebben. En die zich binnen handbereik bevinden.
- > Binnen- en buitenstedelijk bouwen zijn beide noodzakelijk om tegemoet te komen aan de grote woningvraag.
- > De oplossing ligt in de bespoediging van de procedures. Zelfs bij de grootschalige buitenstedelijke ontwikkelingen duurt het veel te lang vanaf het eerste idee tot het moment dat de eerste bewoners er kunnen gaan wonen.



---

ALEXANDER HEINZMANN

'MENSEN HEBBEN  
BEHOEFTE AAN  
**RUIMTE OM TE  
LEVEN, AAN  
OPEN PLEKKEN.**  
HET GAAT OM  
VEEL MEER DAN  
ALLEEN EEN  
DAK BOVEN HET  
HOOFD'

---

DAVID GIANOTTEN

'IK ZIE EEN  
24-UURS  
LANDSCHAP  
VOOR ME  
WAARIN  
**WONEN,  
WERKEN EN  
RECREËREN**  
SAMENGAAN.  
ONDERSTEUND  
DOOR  
PASSENDE  
MOBILITEITS-  
CONCEPTEN'

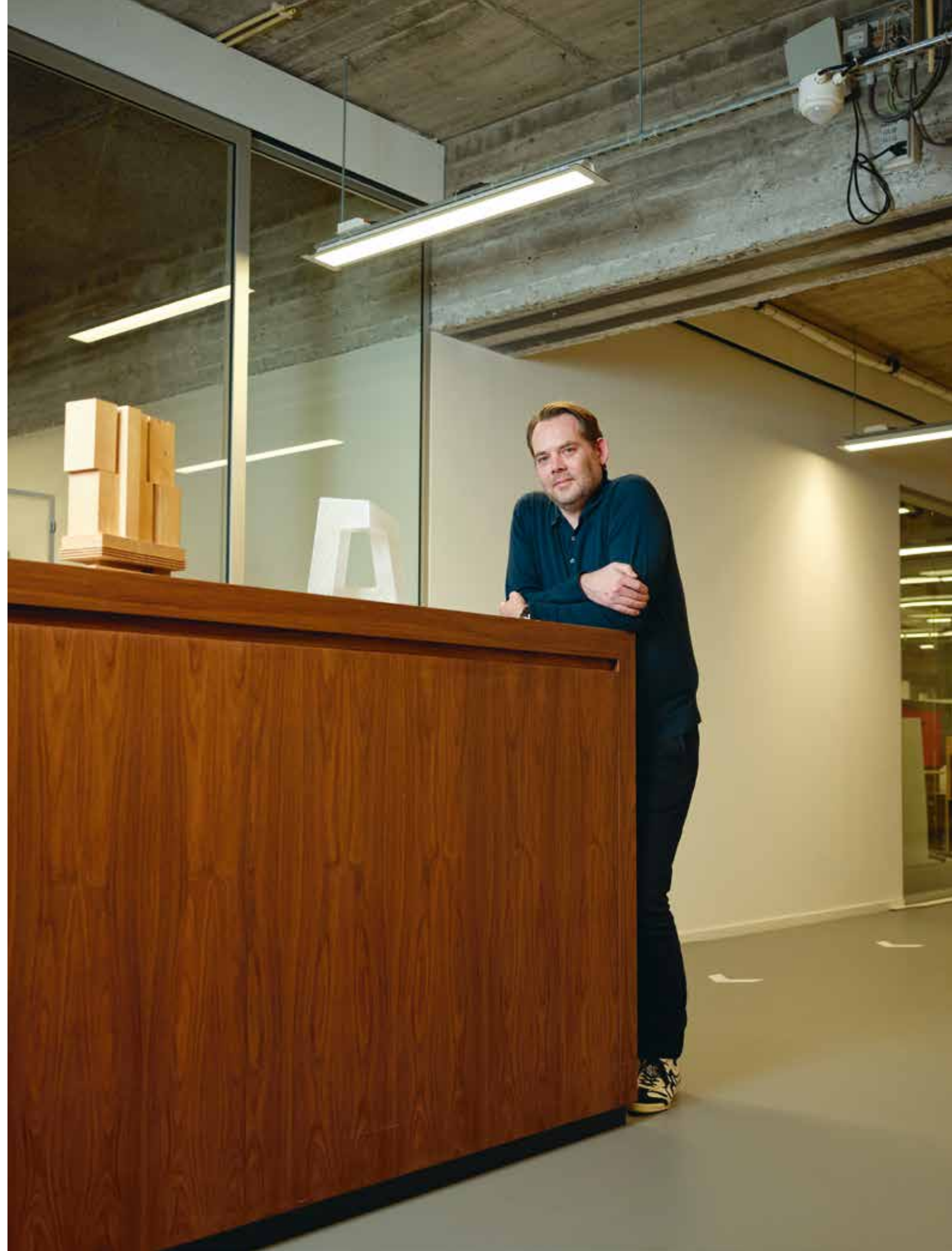
contextuele ideeën te genereren en niet als instrument voor louter bezwaar maken. Wat ik er vooral van heb geleerd, is het belang van samenwerking; het gaat om initiatief, visie en vertrouwen. Dat begint met het bij elkaar brengen van de goede mensen die willen investeren in een bepaalde plek. Dan volgt het ontwerp vanzelf. Die aanpak pas ik nu ook toe bij projecten in Nederland.' Heinzmann: 'Andersom kan men in Azië van ons leren dat een stad een historisch gevormd milieu is. Dat de stad een hoge kwaliteit van leven met zich meebrengt en ook moet voldoen aan de eisen van toekomstige generaties.'

**WELKE NIEUWE WOONLANDSCHAPPEN ZIJN  
WAT JULLIE BETREFT HET ANTWOORD OP DE  
GROTE VRAAG NAAR WONINGEN IN DE GROOT-  
STEDELIJKE GEBIEDEN?**

Gianotten: 'Willen we de problemen oplossen, dan zijn grote ingrepen noodzakelijk: binnen de stad maar ook daarbuiten. Daarbij zullen we heel pragmatisch moeten kijken wat er wel en niet functioneert. Soms zal het om omvangrijke gebiedsontwikkelingen gaan, maar soms ook om kleinere en heel precieze ingrepen. Voorbeeld van die laatste categorie zijn de plannen die we voor het binnenstedelijke VDMA-terrein in Eindhoven hebben gemaakt en waarbij bestaande gebouwen worden aangevuld met nieuwe. En waar we een microbos aan de stad toevoegen.'

Heinzmann: 'We moeten een tweesporenbeleid volgen. Verdichten in de bestaande stad met kwaliteit en er daarbij ook voor zorgen dat we gezond en aantrekkelijk wonen mogelijk maken. Parallel daaraan moeten we de blik op de stadsrand richten en uitleggebieden ontwikkelen. Daarbij moeten we zeer zorgvuldig omgaan met duurzaamheid én betaalbaarheid - wanneer we willen bouwen voor de brede massa gaat dat niet zonder de groene weide. Een goed voorbeeld is Seestadt Aspern in Wenen: zeer goed verbonden met de stad en met een heel hoog aandeel betaalbare woningen. BPD

→



# 'DE STAD VAN NU BEVINDT ZICH OP EEN INTERESSANT KRUISPUNT. ER KOMEN ALLERLEI NIEUWE VRAAGSTUKKEN OP ONS AF – DEELS VERSTERKT DOOR CORONA'

ontwikkelt beide, binnenstedelijke projecten en grote gebieden aan de stadsrand. We doen dat op de manier waarop in Nederland al jarenlang met succes nieuwe woongebieden in de steden worden gerealiseerd – de Vinex-locaties waar veel mensen met plezier wonen. We zien op dit moment in Duitsland veel gemeenten die nadenken over een paradigma-wisseling: weg van louter verdichting in de binnensteden en op naar aantrekkelijke wijken in het buitengebied. Hierbij begeleiden wij steden en gemeenten. In Berlijn en Brandenburg zijn we op dat vlak actief, maar ook bijvoorbeeld in Jena (Thüringen, Oost-Duitsland, red), waar een groot nieuw woongebied aan de stadsrand moet ontstaan. De uitdaging daarbij is om de belangen te verbinden, holistisch te denken en geïntegreerde gebieden te realiseren – in plaats van alleen het wonen toe te voegen. Dat vergt overigens wel een zekere schaalgrootte om ook draagvlak te ontwikkelen voor de niet-woonfuncties. Met onze BPD-storybooks (waarin het verhaal van de plek wordt geduid, red.) zetten we hier nadrukkelijk op in: we onderzoeken de wensen van mensen en stellen die centraal. Niet vanaf de tekentafel, zoals in Azië, maar samen met toekomstige bewoners schrijven we het draaiboek voor het betreffende gebied.'

## WELKE DROMEN HEBBEN JULLIE ZELF ALS HET GAAT OM DE PLEKKEN WAAR JULLIE CONCREET AAN WERKEN?

Heinzmann: 'Mijn droom is de "15-minutenstad". Een echte *smart city* waarin zich alles binnen een kwartier wandelen en fietsen bevindt en die alles biedt wat mensen nodig hebben voor goed en gezond wonen (zie ook het artikel in dit magazine 'Corona als kans voor de stad', p. 72, red.). Dat concept biedt mogelijkheden om bijvoorbeeld heel anders over binnenstedelijke mobiliteit na te denken. Veel meer in termen van netwerken. De stad van nu bevindt



zich op een interessant kruispunt. Er komen vele nieuwe vraagstukken op ons af – deels versterkt door corona. Er is een grotere behoefte aan groen en ruimte voor recreatie. Maar ook *Gemeinschaft* wordt weer gewaardeerd. Samen dingen delen, met elkaar leven in de buurt, dat heeft een heel andere prioriteit gekregen. Ook op dit punt kunnen we leren van de grote steden in Azië waar de hoge woningdichtheid de leefbaarheid onder druk heeft gezet. Mensen hebben behoefte aan ruimte om te leven, aan open plekken. Het gaat om veel meer dan alleen een dak boven het hoofd.' Gianotten: 'Ik zie een 24-uurs landschap voor me waarin wonen, werken en recreëren samengaan. Ondersteund door passende mobiliteitsconcepten. Waar alle functies zich binnen handbereik bevinden.



Dat zijn de plekken waar mensen zich aan kunnen hechten, waar ze zich werkelijk thuis voelen. In de toekomst kan het niet meer zo zijn dat mensen op 70 km afstand van hun werk wonen. We moeten toe naar een compacte verstedelijking, waarbij elke stad weer zijn eigen oplossingen vraagt. We kunnen niet zoals in China even een bos met woontorens toevoegen. Daarom vind ik het ook zo interessant om momenteel tegelijkertijd in Amsterdam, Rotterdam en Eindhoven te werken: die steden zijn alleen al in sociaal opzicht zó verschillend. Daar passen geen standaardoplossingen bij; we moeten ons eerst verdiepen in de wensen vanuit de lokale samenleving. Onze antwoorden moeten contextueel en specifiek zijn.' ■

BEELD: SAM HOBSON

*Beeldreportage*

# STEDELIJKE FAUNA

Steeds vaker trekken wilde dieren naar de stad. Op zoek naar voedsel of mogelijkheden voor het terugveroveren van gebieden die van oudsher van hen waren. *Wildlife* fotograaf Sam Hobson legde dit op geheel eigen wijze vast, waarbij elk beeld een eigen verhaal vertelt.

## **NIEUWSGIERIGE VOS, BRISTOL, ENGLAND**

De buitenwijken van de stad zijn een ideale omgeving voor vossen. Weg van de drukte van het stadscentrum en veilig voor de gevaren van het buitengebied.



**JONGE SLECHTVALK, BRISTOL, ENGLAND**

Deze roofvogel was uit zijn nest in het gebouw op de achtergrond gevallen. Sam Hobson ving hem en liet hem weer vrij op dit dak. De vogel slaagde erin naar de overkant te vliegen om herenigd te worden met zijn ouders.



**BRUTALE DAMHERTBOK, LONDEN, ENGLAND**

Het is moeilijk te voorspellen wanneer herten de stad binnenkomen. IJzige nachten lijken de grootste kanshebbers.



**ZWERVENDE HALSBANDPARKIETEN, LONDEN, ENGELAND**

Parkieten zijn de nieuwe duiven. Ze komen 's nachts samen in grote groepen. Deze exoten uit India en Afrika voelen zich inmiddels ook goed thuis in Londen.



**LIJSTER IN HET VERKEERSLICHT, LEEDS, ENGELAND**

De vogels hebben geleerd de verkeerslichten te gebruiken omdat de kap beschutting biedt en het licht mogelijk warmte.



**REIZENDE PAD, BRISTOL, ENGELAND**

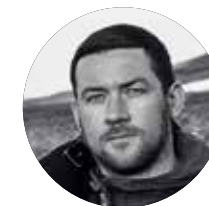
Elk voorjaar migreren massa's padden naar de broedvijvers in het centrum van de stad.





**EIGENWIJZE GRONDEEKHOORN, FUERTEVENTURA, SPANJE**

Deze kleine toeristenvrienden hebben het eiland gekoloniseerd en zijn te vinden vanaf de laaggelegen kustgebieden tot aan de hoogste vulkanische toppen.



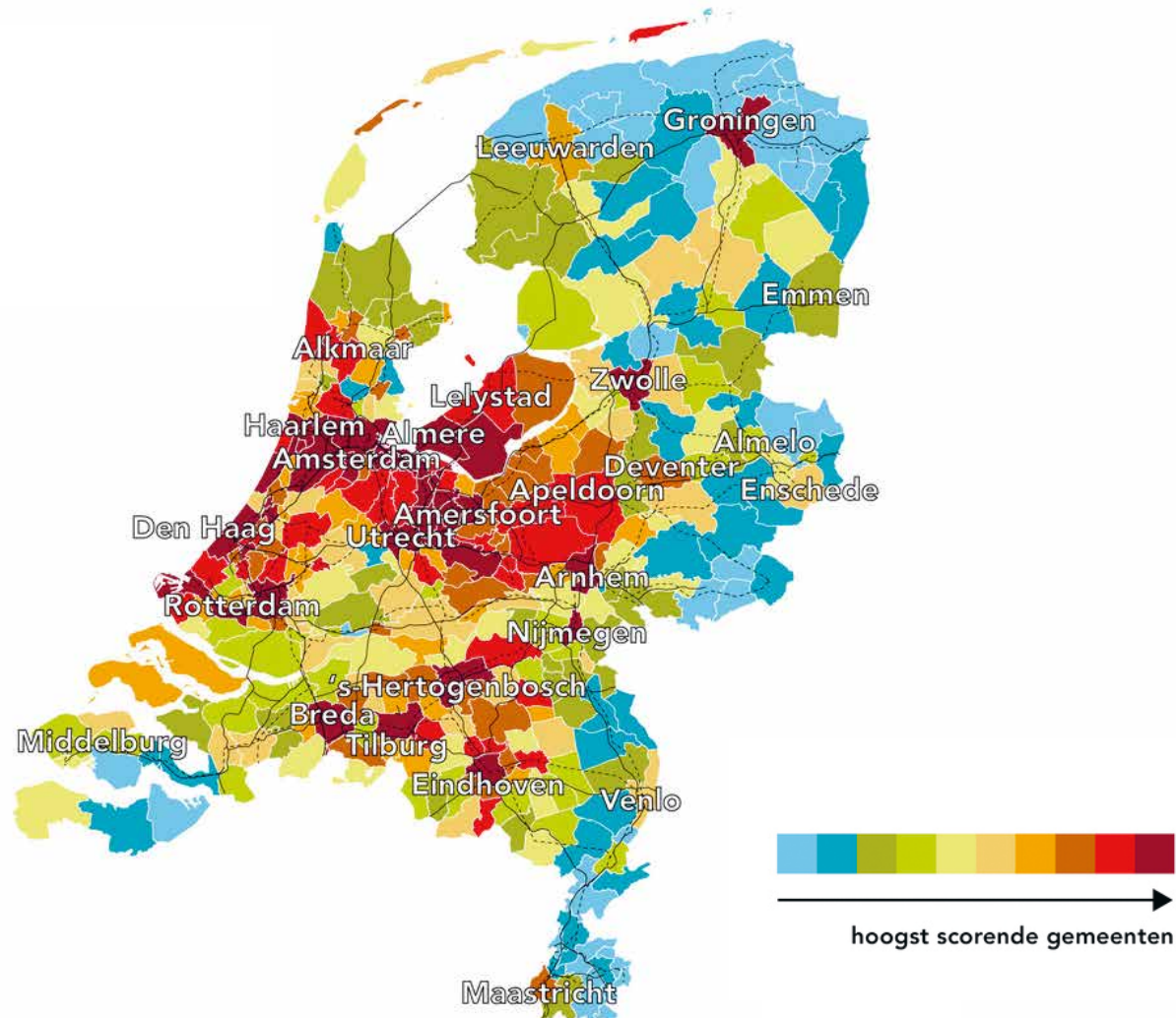
**CV Sam Hobson**

is een *wildlife* fotograaf, vooral bekend om zijn opvallende beelden van wilde dieren in de stad. Zijn werk wordt regelmatig gepubliceerd in internationale tijdschriften, boeken en kranten. Zijn foto's zijn veelal bekroond; hij won onder andere de prestigieuze award *Wildlife Photographer of the Year* in 2014 en 2016. ■

**HONGERIGE REIGERS,  
AMSTERDAM, NEDERLAND**

Op marktdagmiddagen komen kleine groepen reigers samen bij de viskraampjes.

Kort | Hittekaart



**OVERVERHITTE WONINGMARKT: DRUK NEEMT VERDER TOE**

Editie 2021 van de jaarlijkse BPD Hittekaart laat zien dat de druk op de Nederlandse woningmarkt in het afgelopen jaar verder is opgelopen. De woningmarkt staat al sinds een aantal jaren onder een ongekend hoge druk, met name in de Randstad en zijn randgemeenten. Daar ligt het woningtekort boven het landelijke gemiddelde. De vraag naar woningen in Nederland is het afgelopen jaar het meest opgelopen in de provincies Noord-Brabant, Utrecht en Gelderland. Ook in Noord-Holland is de woningnood gestegen. In deze gebieden zien we een toenemend woningtekort, een sterke prijsstijging en een toename van het aantal woningverkoop – allen indicatoren van een oververhitte woningmarkt. Afgelopen jaar steeg de gemiddelde koopsom van een bestaande woning met bijna 8% naar € 335.000,-. Het totaal aantal woningverkoop steeg met 7% naar circa 236.000 in 2020. De top 10 'meest verhitte' gemeenten van Nederland in 2021: 1. Amsterdam, 2. Den Haag, 3. Utrecht, 4. Rotterdam, 5. Wassenaar, 6. Laren, 7. Bloemendaal, 8. Blaricum, 9. Amstelveen, 10. Eindhoven. Ga naar [bpd.nl/hittekaart-2021](https://bpd.nl/hittekaart-2021) voor meer informatie over en een interactieve kaart van de Hittekaart 2021.

Visie

GROEN  
MOET JE DOEN  
JUIST IN  
DE STAD

De stelling dat voldoende groen in de stad grote voordelen heeft, is een *understatement*. Bewoners profiteren, doordat parken en groenstroken bijdragen aan hun levensgeluk en fysieke fitheid. Daarnaast speelt groen een belangrijke rol bij klimaatadaptatie en biodiversiteit. Toch is het vaak niet meer dan een sluitpost bij de inrichting van stedelijk gebied. Hoe komt dat en wat is ervoor nodig om groen bovenaan de agenda te krijgen?



**TIM VAN HATTUM**

## *‘Die herwaardering van groen, daar moeten we grote stappen in zetten’*

‘DE ONDERWAARDERING van groen is een groot probleem. Er wordt vaak naar groen gekeken alsof het alleen maar geld kost. Het neemt vierkante meters in beslag waar je anders huizen op kunt bouwen, dus ogenschijnlijk vermindert het de grondopbrengst. Bovendien brengt groen meer onderhoudskosten met zich mee dan een betonnen plein. Maar als je alle voordelen van groen meeweegt, krijg je een ander plaatje. Zo vermindert groen de kans op wateroverlast en de bijbehorende schade. Ook wijzen veel studies uit dat groen stress vermindert en zowel de gezondheid als de productiviteit bevordert. Daarnaast trekt groen bedrijven aan en is het dus gunstig voor het vestigingsklimaat. Maar groen verhoogt ook de waarde van huizen en kantoren, tussen de vijf en twintig procent. Dat zijn harde cijfers. Hoog tijd dus dat we groen op de juiste waarde schatten.

### **IN DE ACTIESTAND**

Die herwaardering van groen, daar moeten we grote stappen in zetten. Een voorbeeld van zo’n stap is ons rapport ‘Zo groen kan Nederland zijn over honderd jaar’. Dat omschrijft hoe Nederland er in 2120 uit kan zien, als we op een goede manier omgaan met

grote uitdagingen zoals afnemende biodiversiteit, zeespiegelstijging en woningnood. Het is geen doemscenario, maar een perspectief waarmee we ons land juist aantrekkelijker kunnen maken. Wij merken dat dit vele partijen inspireert, op alle niveaus. Zoiets kun je dus ook gebruiken om partijen die betrokken zijn bij groen in de stad, in de actiestand te krijgen.

Alle gemeenten zouden zo’n groene visie moeten ontwikkelen, inclusief een visualisatie. Dan weet iedereen waar je met z’n allen naartoe wil. Gebiedsontwikkelaars moeten hetzelfde doen voor de wijken die ze bouwen. Gelukkig zie je dat ook wel gebeuren, bijvoorbeeld in de vorm van autovrije straten waardoor er meer ruimte ontstaat voor groen. Op die manier kan zo’n wijk als spons dienen. Want dat is waar het voor een groot deel om draait: water opvangen, vasthouden, benutten en dan pas afvoeren. Burgers en bedrijven hebben ook een taak. Zij moeten hun tuinen, daken en bedrijfsterreinen vergroenen zodat ook daar water wordt opgevangen. Bovendien draagt vergroening bij aan verkoeling, en dat helpt tegen de toename van periodes met grote hitte. Belangrijk is dat we snel meerdere

oplossingen tegelijkertijd inzetten. Tiny forests, wilde bossen ter grootte van een tennisveld, leveren bijvoorbeeld al een bijdrage. Maar zet ook in op meer parken. En benut de stadsranden beter. De groene scheggen rondom Amsterdam vormen een mooi model. Maak ook in andere steden dergelijke zones, waarmee je het groen de stad intrekt. Plant in bestaande parken meer klimaatbestendige bomen die meer schaduw bieden. Creëer groene corridors – koele loop- en fietsroutes door de hele stad heen. Zet tegelijkertijd in op klimaatadaptatie en biodiversiteit.

### **SCHAAMGROEN**

Ik zie steden die langzaam de goede inrichting inslaan. Arnhem heeft bijvoorbeeld enkele jaren geleden zoveel schade geleden door extreme regenval, dat ze nu een donkergroene klimaatadaptatiestrategie hebben ontwikkeld. Maar in zijn algemeenheid blijft het in Nederlandse steden bij kleine plukjes van wat wij ‘schaamgroen’ noemen. De echte ambitie om te doen wat nodig is, ontbreekt nog. Gemeenten, ontwikkelaars en andere betrokkenen moeten de waarde van groen kwantificeren. Overal waar de schop de grond in gaat, is het belangrijk om te bekijken hoe groen waarde kan toevoegen.’ ■

**CV** Tim van Hattum is programmaleider green climate solutions bij Wageningen University & Research.

**WIEBKE KLEMM**

## *‘Communiceren over alle voordelen van groen, daar moeten we op alle niveaus op inzetten’*

‘ACTIE ÉÉN OM GROEN de prioriteit te geven die het verdient, is betere communicatie en bewustwording. Voor mijn promotieonderzoek *‘Clever and cool – Ontwerprichtlijnen voor klimaatbestendig stedelijk groen’* reed ik met een bakfiets vol meetapparatuur door Utrecht. Ik sprak bewoners met verharde en groene tuinen. Zij hadden eerst weinig op met vergroenen. Maar de sensoren lieten zien wat de impact is van de inrichting van tuinen op de hitte en gevoelstemperatuur in hun straat.

### **MEER WAARDECREATIE**

Zo vertaalde ik het mondiale probleem van de opwarming van de aarde naar de directe leefomgeving. Het onderwerp werd tastbaar voor bewoners. Ik vertelde ze ook over andere voordelen van vergroenen, zoals minder risico op schade bij extreme buien, meer vogels en insecten in de tuin en een hogere WOZ-waarde van de huizen. Communiceren over alle voordelen van groen, daar moeten we op alle niveaus

op inzetten: van bewoners tot ontwikkelaars, investeerders, corporaties en de politiek.

Actie twee: de vertaling van meer groen in de businesscase. Ook financieel pakt het goed uit: minder schade en overlast door weersextremen en meer waardecreatie door een aantrekkelijke, gezonde en leefbare stad. Dit besef dringt langzaam maar zeker steeds meer door. Zie Rotterdam met een plan voor zeven grote stadsparken, mét bijbehorend budget. In Amsterdam kijken ze niet langer vanuit aparte kokers naar groen, maar hebben ze samen een integrale groenvisie opgesteld. In Den Haag rekenen en tekenen we met woningcorporaties, beleggers en ontwikkelaars aan het vergroenen en toekomstbestendig maken van hun assets. Voor innovatieve ideeën voor vergroening en verduurzaming, bijvoorbeeld voor het Beatrixkwartier in het Central Innovation District, werken we samen met ontwerpexperts van het ministerie van BZK en ontwerp bureaus. En vanuit

het Europese project ‘Nature Smart Cities’ zetten we in op de ontwikkeling van een businesscase die inzichtelijk maakt dat investeringen in groen zichzelf terug kunnen verdienen.

### **GROEN MOET VOORIN**

Vervolgens is het wenselijk groen een plek te geven in de normering voor bouwplannen: actie drie. Dan krijgt groen een positie voor in het traject als de grond verdeeld wordt, in plaats van helemaal op het einde als het geld en de ruimte op zijn. Vergelijk het met de parkeernorm. Per inwoner een x-aantal parkeerplekken maar ook een x-aantal vierkante meters groen van gepaste goede kwaliteit. Ik noem als voorbeeld de vergroeningsprojecten die we in Bezuidenhout-Oost realiseren. Met bewoners is een parkeerplein omgetoverd in een sfeervol buurtplein met veel beplanting en bomen. Belangrijk voor het welzijn van de bewoners, voor het klimaat, de biodiversiteit en de luchtkwaliteit, maar het is ook nog eens hartstikke mooi.’ ■

**CV** Wiebke Klemm is senior beleidsadviseur duurzame leefomgeving bij gemeente Den Haag.





#### STEPHAN LENZEN

### *‘We kunnen niet volstaan met het leuk aankleden van gebouwen met groene gevels en daktuinen’*

‘IN DUITSLAND HEBBEN we lange tijd moeten strijden om het belang van groen in de stad hoger op de agenda te krijgen. Met initiatieven als stichting Die Grüne Stadt (de Groene Stad, red.) en de vereniging van Duitse Landschapsarchitecten hebben we daar hard aan gewerkt. De krachtenbundeling van diverse organisaties uit de groene wereld – van tuin- en bosbouw tot en met landschapsinrichting – heeft heel goed gewerkt.

Inmiddels is zowel bij de landelijke overheid als bij de Bundesländer en de lokale overheden het besef doorgedrongen dat groen veel meer is dan alleen de aankleding van wegen en openbare ruimte. Het is goed voor de gezondheid van mensen en dieren, verbetert de biodiversiteit en maakt de steden klimaatadaptiever. Recente uitgaven als Witboek Stadsgroen van het ministerie van Milieu spelen hierbij een belangrijke rol; hierin wordt uitgelegd hoe gemeenten en andere partijen met groen in de stad kunnen omgaan. Er zijn inmiddels ook tal van stimulerings- en subsidieprogramma’s vanuit de overheid gestart om deze ambitie

kracht bij te zetten met kennis en geld. Projecten die daar aanspraak op willen maken, moeten aantonen dat groen gelijkwaardig in de planontwikkeling wordt meegenomen en minstens evenveel aandacht krijgt als andere stedelijke functies. Daarmee stijgt de bewustwording rondom het belang van meer groen in de stad overduidelijk. Het krijgt bovendien een vertaling in concrete plannen, zie bijvoorbeeld de binnenstedelijke gebiedsontwikkeling Spinelli Baracks in Mannheim. Daar wordt woningbouw aangevuld met de aanleg van een compleet nieuw stadspark.

#### CULTUUR DOORBREKEN

Is daarmee de race gelopen? Dat denk ik niet. We zien bij gemeenten dat er decennialang is ingeleverd op planningscompetentie en dat bouwen en verkeer veel hoger in de belangenhierarchie staan. Het kost tijd om die cultuur te doorbreken. Daarbij komt dat er ook aan de ontwerpkant te weinig capaciteit is om de stroom aan nieuwe stadsprojecten aan te kunnen. Het vak van landschapsarchitect is bij jonge generaties te weinig bekend; ook daar is een omslag

nodig. Kijkend naar de toekomst zie ik een belangrijke rol voor gebiedsontwikkelaars als BPD weggelegd. Zij moeten zich actief in dit debat mengen en zich inspannen voor écht integrale oplossingen waarbij publiek en private partijen samen optrekken. Ik zie daar de eerste voorbeelden van, zoals het Park Gleisdreieck in Berlijn waar vastgoedeigenaren uit de directe omgeving mee hebben geïnvesteerd in de aanleg. Omdat zij er ook de voordelen van zien. Ook de waarde van hun bezit gaat erdoor omhoog.

#### RUIMTE RESERVEREN

We kunnen niet volstaan met het leuk aankleden van gebouwen met groene gevels en daktuinen. De groene torens die nu in veel steden worden ontwikkeld – in navolging van de Bosco Verticale in Milaan – zijn interessant maar zijn niet voldoende om de natuur in de steden te herstellen. We zullen ook daadwerkelijk ruimte voor groen moeten reserveren – in het horizontale vlak dus. Zoals een stad als Keulen in het verleden bewust twee groene ‘gordels’ in de stad heeft aangelegd. Daar plukken bewoners nu nog de vruchten van.’ ■

CV Stephan Lenzen is landschapsarchitect bij RMP Stephan Lenzen en lid van de Raad van Toezicht van stichting Die Grüne Stadt.

Essay

# DE URGENTIE VAN DE LANGE TERMIJN

Vorbij de horizon van de toekomst kijken naar de inrichting van ons land. Dat is wat onderzoeker Sociale Geografie **dr. Peter Pelzer** doet met zijn thema *Imagination and futuring*. Zoals hij stellig beweert: het gaat om wat de maatschappij nodig heeft en vraagt.

NA DE TWEDE Wereldoorlog moest Nederland opnieuw opgebouwd worden. Ideeën die al langer lagen te wachten konden nu worden uitgevoerd. De landbouw werd hervormd en streng gereguleerd. 'Nooit meer honger' werd het adagium. Amsterdam stoffte het Algemeen Uitbreidingsplan (1934) af en gebruikte het als blauwdruk om de woningnood te lijf te gaan. De op modernistische leest geschoeide Westelijke Tuinsteden verzezen. En in Drenthe had Jacob Wiersema tijdens de oorlog diep nagedacht over hoe de middenklasse ook een woning zou kunnen bezitten. Nadat de vrede getekend was,

richtte hij met een aantal anderen de Bouwspaarkas Drentsche Gemeenten op. Drentenaren konden vanaf nu gemakkelijk sparen voor een koopwoning. Het ontstaan van de voorloper van BPD was een feit.

In het huidige tijdsgewricht zijn andere ideeën wederom nodig. Eén miljoen woningen moeten er voor 2030 komen, en wel op zo'n manier dat ze voor iedereen betaalbaar zijn. Minder tastbaar, maar daarom niet minder pregnant is de klimaatcrisis; de woningen zullen CO<sub>2</sub>-neutraal moeten zijn. Maar dat is vermoedelijk niet genoeg.

Wanneer er geen enorme technologische doorbraak komt, zoals het op massale schaal afvangen van CO<sub>2</sub> of de ontwikkeling van een zeer efficiënte hernieuwbare energiebron, moeten we ook onze leef- en consumptiepatronen radicaal veranderen.

Alleen dan lukt het om de opwarming van de aarde binnen anderhalve graad of zelfs twee graden te houden. Daarbij zullen we de natuur anders moeten beschouwen. Niet als iets wat we als moderne planologen overwinnen, maar als iets waar we mee samenwerken en samenleven. We zullen er veel meer belang aan moeten hechten hoe we



## Highlights

- > In het geval van planning en gebiedsontwikkeling is de wijk een cruciaal schaalniveau. Groter dan de woning of het individu.
- > Het is heel prettig wonen in wijken met een hoge dichtheid, zeker als die gecombineerd wordt met een mix van functies. 100 tot 150 inwoners per hectare blijkt een aangename dichtheid voor wijken te zijn.
- > Vaak zonder dat we het doorhebben wordt de korte termijn nogal voorgetrokken. Daar moeten we veel scherper op zijn.

# 'INSPIRERENDE WIJKEN ZIJN NIET GEMAAKT OM SNEL GELD TE VERDIENEN'



**Peter Pelzer**

is universitair docent aan het Departement Sociale Geografie en Planologie en verbonden aan de Urban Futures Studio, beide aan de Universiteit Utrecht. Hij doet onder meer onderzoek naar verbeelding, de stad van de toekomst en duurzame gebiedsontwikkeling. Hij doceert onder meer over planningmethoden en toekomstdenken. In het najaar van 2021 verschijnt bij Trancity een Stadsessay van zijn hand over planologie en de lange termijn.

onze planeet achterlaten voor onze kinderen en kleinkinderen. Ideeën ontwikkelen waarin de lange termijn centraal staat.

## DE WIJK VAN DE TOEKOMST

In het geval van planning en gebiedsontwikkeling is de wijk daarbij een cruciaal schaalniveau. Groter dan de woning of het individu en dus in staat om vaart te maken met de benodigde transitie. Tegelijkertijd is de wijk klein genoeg om voor bewoners tastbaar te zijn. Niemand kan een wijk fatsoenlijk definiëren, maar toch kan iedereen je direct vertellen uit welke wijk zij of hij komt. Voor ons boek *Neighbourhoods for the Future: a Plea for a Social and Ecological Urbanism* (2020) onderzochten we wijken met grote ambities in Europa en Noord-Amerika. Ze zijn allemaal niet perfect, maar we kunnen er wel van leren.

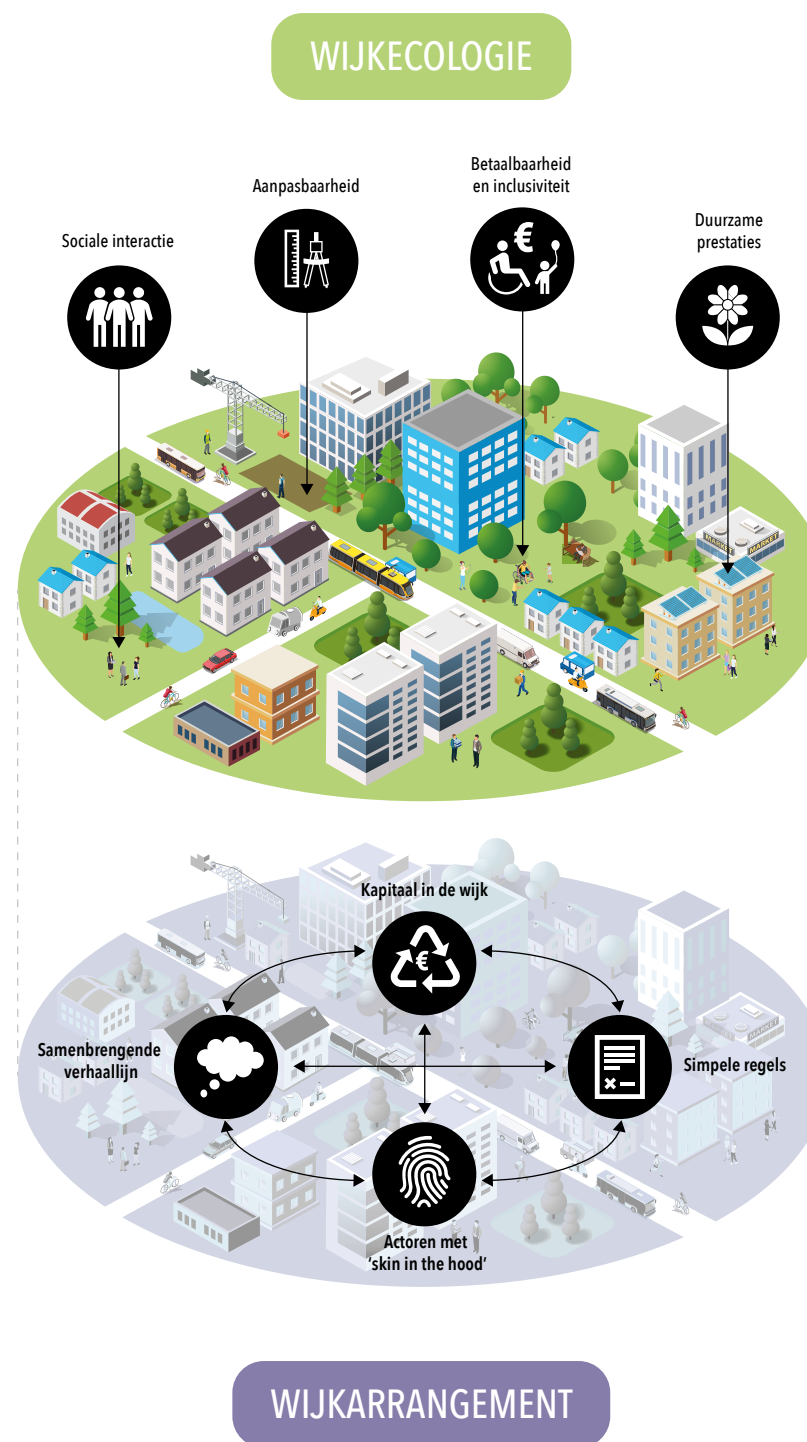
Een van die wijken is Hunziker Areal in Zürich, waar bewoners het principe van de '2000-watt society' hanteren, het idee van een laag energiegebruik zonder aan leefkwaliteit in te boeten. De woningen zijn klein, wasmachines worden gedeeld, een auto mag je alleen bij hoge uitzondering bezitten en natuurlijk zijn de gebouwen uitstekend geïsoleerd. Bewoners zijn er heel tevreden. Van Vauban in Freiburg, het GWL-terrein in Amsterdam en de plannen voor Merwede in Utrecht leren we dat het prima mogelijk is om in de stad te leven zonder privéauto. Bo01 in Malmö laat zien dat biodiversiteit als harde eis meegegeven kan worden. Ontwikkelaars mochten daar zelf uit een

aantal *green points* kiezen hoe het ontwerp van hun woningen er precies uit kwam te zien, maar dát de wijk groen zou worden, stond niet ter discussie.

## AANGENAME DICHTHEID

De voorbeelden laten ook zien dat het heel prettig wonen is in wijken met een hoge dichtheid, zeker als die gecombineerd wordt met een mix van functies. 100 tot 150 inwoners per hectare is een aangename dichtheid voor wijken van de toekomst. Veel hoger dan de 30 tot 60 mensen per hectare in de meeste vinex-wijken, maar nog ruim beneden de Parijse arrondissementen. Er zijn duidelijke klimaatvoordelen door bouwen in hoge, gemengde dichtheden, bijvoorbeeld omdat ze tot minder (auto)mobiliteit leiden. Bovendien is een hoge dichtheid een sleutel voor de oplossing van het knellende ruimte-vraagstuk in onze krappe delta of je nou voorstander bent van binnenstedelijke ontwikkeling of geheel nieuwe wijken in het weiland.

Zulke uitspraken over dichtheden en goede voorbeelden zijn natuurlijk allemaal prachtig, maar hoe geef je dat vorm in de praktijk van planning en gebiedsontwikkeling? Om wijken voor de lange termijn te realiseren moet je een wijkecologie (programma) verweven met een wijkarrangement (stuuringsfilosofie). Voor beide komen we tot vier criteria, die betrokkenen kunnen gebruiken bij het vormgeven, verbeteren en evalueren van wijken (zie figuur).



Wijkecologie staat voor de vier componenten waar een goede wijk uit bestaat:

- 1 Duurzame prestaties:** qua energie, biodiversiteit en materiaalgebruik moet een wijk ruim binnen de planetaire grenzen passen. Denk aan de 2000-watt society in Hunziker Areal (Zürich) of de biodiversiteitseisen in Bo01 (Malmö).
- 2 Sociale interactie:** een wijk moet de condities creëren om prettig met elkaar om te gaan. Op het GWL-terrein (Amsterdam) zijn de hekken verplicht laag, waardoor inwoners elkaar zien.
- 3 Betaalbaarheid en inclusiviteit:** woningen en voorzieningen zijn toegankelijk voor alle bevolkingsgroepen. In Regent Park in Toronto, mochten oorspronkelijke bewoners niet alleen terugkeren maar kreeg ook het voorzieningenniveau een kwaliteitsimpuls.
- 4 Aanpasbaarheid:** een wijk moet zich kunnen aanpassen aan nieuwe omstandigheden. Nabij Bo01 experimenteren ze met parkeergarages die later van functie kunnen veranderen. Terwijl in het modernistische Regent Park alleen de sloophamer voor verandering kon zorgen.

Vier componenten dus. Hoe krijg je dat voor elkaar, hoe stuur je daarop? Daartoe introduceren we het begrip wijkarrangement. Die bestaat wederom uit vier componenten, die in samenhang moeten optrekken:

- 1 Actoren met skin in the hood,** oftewel actoren die zich jaren of zelfs decennia committeren aan een wijk. Denk aan de bewoners van Vauban, de woningbouwcorporaties in GWL of de ontwikkelaar in Regent Park.
- 2 Kapitaal** dat zo veel mogelijk in de wijk blijft; denk aan een fonds waarvan de baten weer terugvloeien naar de wijk, of een wind- of zonne-energiesysteem op wijkniveau.
- 3 Regels** die simpel zijn en sturen op de uitkomst, niet op de weg ernaartoe, zodat de creativiteit van de betrokkenen optimaal benut kan worden. Hunziker Areal laat zien dat het werken met energie- of koolstofbudgetten op wijkniveau zelfs een haalbare richting kan zijn.
- 4 Een discours of verhaallijn** die een wijk samenbrengt. In Malmö werd de ontwikkeling van Bo01 bijvoorbeeld verbonden met de herrijzenis van de stad als duurzame feniks. Dat bracht, in ieder geval in institutionele kringen, actoren bij elkaar.



# 'WE ZIJN HET IN DE PLANOLOGIE VERLEERD OM VERRE TOEKOMSTEN DENKBAAR TE MAKEN. ER IS EEN CRISIS VAN DE VERBEELDING'

## DE LANGE TERMIJN KOMT ER BEKAAID VANAF

De inspirerende wijken die we voor ons boek vonden zijn niet gemaakt om snel geld te verdienen, maar hadden een langetermijnperspectief. Bijvoorbeeld door klimaatneutraliteit centraal te stellen, zodat toekomstige generaties niet de lasten ondervinden van ons woongenot. Of door sociale menging na te streven, omdat een goede stad op de lange termijn niet is gebaat bij eenvormigheid maar juist bij diversiteit. In Regent Park, Toronto, verbond ontwikkelaar The Daniels Cooperation zich voor decennia aan de wijk. *Skin in the hood* dus, en geen flitstransactie met een winst van veertien miljoen, zoals we zagen in de Merwedekanaalzone. Dit Utrechtse voorbeeld is extreem, maar raakt wel aan een breder probleem: de lange termijn komt er in onze gebiedsontwikkeling en ruimtelijke ordening over het algemeen bekaaid vanaf. Ik geef er drie redenen voor.

## WAAR WONEN WE IN 2100?

Ten eerste is de korte termijn ingebakken in de manier waarop planologie werkt. Grondbedrijven zijn binnen gemeenten vaak op afstand van de organisatie geplaatst en dienen commercieel te opereren. Het selectie criterium bij de verkoop van grond is meestal de prijs en niet of een koper zich voor decennia aan een gebied committeert. Daarbij speelt in de rekenmodellen van overheden en ontwikkelaars de discontovoet een

belangrijke rol: de kosten en baten in de toekomst wegen minder zwaar dan de kosten en baten in het heden. De Britse filosoof Roman Krznaric stelt daarover onomwonden: 'Disconteren is een wapen voor intergenerationele onderdrukking, vermomd als een rationele economische methodologie.' Bovendien wringt de lange termijn soms met onze representatieve democratie. De 'representatie' is van mensen die nú stemmen, niet van hen die in de toekomst stemmen. Politici leggen dus verantwoording af aan de huidige generatie. Een wethouder wil in de beperkte vier jaar die zij of hij heeft graag daadkrachtig zijn en iets nalaten. Vier jaar goed nadenken over beslissingen of iets juist níét doen, is veel minder aantrekkelijk. En dat terwijl interventies in onze ruimtelijke orde vaak onomkeerbaar zijn en decennia na-ijlen.

Ten tweede is het heel moeilijk om de urgentie van de lange termijn tastbaar te maken en er vervolgens iets mee te doen. Rapporten van Deltares laten overtuigend zien dat het verstandig is om nu al na te denken over wat zeespiegelstijging betekent voor Nederland in 2100.

Planprocessen duren immers lang en wijken bestaan tientallen, zo niet honderden jaren. Dit roept bijvoorbeeld de vraag op of we nog wel in de laaggelegen gebieden van Nederland moeten bouwen. En dan wordt het direct spannend, want ontwikkelaars, gemeenten en corporaties hebben veel grondposities in de randstedelijke weilanden beneden NAP.

Wat te doen? Eenvoudige antwoorden

bestaan hier niet, maar in elk geval is het belangrijk om de energie van de korte termijn te verbinden met de emotionele distantie van de lange termijn. In Brabant zullen de komende tien jaar vermoedelijk veel boeren door de overheid uitgekocht worden vanwege de stikstofproblematiek. Dat creëert ontwikkelruimte op hooggelegen Brabantse grond. Waarom zou je die posities niet ruilen met posities in laaggelegen delen van Nederland, gecoördineerd door een nationale grondbank? Noem het de grote ruilverkaveling van de 21ste eeuw. Opdat miljardeninvesteringen door de generatie na ons (zoals versterking en aanleg van dijken) om droge voeten te houden in 2100 in mindere mate nodig zijn.

Zo'n idee van een grote ruilverkaveling zullen velen nogal radicaal, luchtfietserij of totaal onvoorstelbaar vinden. Dat brengt me bij de derde en laatste reden waarom langetermijndenken het moeilijk heeft. We zijn het in de planologie namelijk verleerd om verre toekomstdenkbaar te maken. Er is een crisis van de verbeelding. We missen de toekomstgeletterdheid, maar ook de organisatorische ruimte om ons voorstellingsvermogen serieus aan te boren. Dat mag iedereen zich aantrekken. Ontwikkelaars die 'nu eenmaal bouwen wat de consument wil' (alsof vraag niet deels vormgegeven kan worden, kijk eens naar autoreclames!). Gemeenten die in Omgevingsvisies niet verder komen dan nietszeggende concepten als

'aantrekkelijk', 'duurzaam' en 'competitief'. Maar ook de academische planologie waartoe ikzelf behoor, waarin we vooral incrementele wetenschappelijke inzichten publiceren in moeilijk Engels, in plaats van het maatschappelijk debat over ruimtelijke toekomst te voeren met onderbouwde en prikkelende ideeën.

## LANGETERMIJNDENKEN VERDIENT WAARDERING

Het gaat er dus om dat we bestaande verbeeldingen kritisch onder de loep nemen. Onze toekomst zit ingebakken in allerlei manieren van werken, rekenmodellen en projectplannen. Vaak zonder dat we het doorhebben wordt de korte termijn daarin nogal voorgetrokken. Daar moeten we veel scherper op zijn. Tegelijkertijd moeten we onze verbeeldingskracht ontketenen. Ongetwijfeld ziet dat er anders uit dan na de wederopbouw. Verbeeldingskracht komt tot uiting in inspirerende voorbeelden van duurzame wijken, maar ook in onze planologische en ontwerptraditie, die smeekt om een reveil. Daarbij gaat het in deze tijd nadrukkelijk ook om nieuwe ideeën over eigenaarschap, samenwerking en regelgeving – bijvoorbeeld over hoe je de belangen van toekomstige generaties kunt borgen. De lange termijn vergt een voortdurende afweging, waarin niet alleen de belangen van degenen die in het heden het luidst schreeuwen worden meegewogen. Dat is hard werken, verdomd ingewikkeld en verdient veel meer waardering. ■



## Leestips:

- > *Neighbourhoods for the Future: a Plea for a Social and Ecological Urbanism.* Maarten Hajer, Peter Pelzer, Martijn van den Hurk, Chris ten Dam en Edwin Buitelaar. TrancityxValiz, Haarlem/Amsterdam 2020.
- > *De Goede Voorouder: Langetermijndenken voor een kortetermijnwereld.* Roman Krznaric. Ten Have, Utrecht 2021.



BEELD: PAUL RYDING

Column

## OOG VOOR ONTMOETING EN GELUK

Stedenbouwkundig conceptontwikkelaar Eric van der Kooij maakte de overstap van de gemeente Amsterdam naar BPD Studio. Hij vervult een brugfunctie tussen concept en uitvoering, en verwacht daarmee concreet bij te dragen aan toekomstbestendige leefomgevingen.

DE WERELD VAN het bouwen wordt steeds complexer. Eisen aan klimaatadaptatie, energieneutraal en circulair bouwen en nieuwe vormen van werken, collectiviteit en mobiliteit moeten geïntegreerd worden in woonconcepten. En dat is meer dan het opplussen van het programma van eisen. Het vraagt om andere manieren van kennisdeling binnen en buiten de organisatie, die verder gaat dan het uitwisselen van elkaars powerpoints. Hoe kunnen we daadwerkelijk het gesprek aangaan en toegevoegde waarde helpen ontwikkelen? Organisaties kunnen elkaar daarmee ondersteunen. En binnen organisaties kunnen mensen en afdelingen elkaar ondersteunen. Ik zie dat als een enorme kracht van BPD en BPD Studio.

Vanuit mijn rol binnen BPD Studio wil ik, vanuit de invalshoek van ruimtelijke kwaliteit, eraan bijdragen om binnen de complexiteit van het bouwen de juiste afwegingen te maken. Daarin kan ik een brugfunctie vervullen tussen de stedenbouwkundigen, landschapsarchitecten en architecten en de ontwikkelaars.

Dat helpt om de verbinding tussen het concept en de uitvoering te bewaken. Daarnaast weet ik hoe een overheid als organisatie werkt en denkt. Kennis van het apparaat en het bestuurlijke spel kan helpen bij de realisatie van goede, duurzame gebieden.

Een onderwerp dat daarbij steeds belangrijker wordt, is ontmoeting: het samenkomen van mensen, en dat faciliteren met collectieve voorzieningen en openbare ruimtes. Op dit vlak kunnen we innovatieve stappen zetten. Hierin kan BPD zeker een rol spelen, met het ontwikkelen van meer nieuwe collectieven en nieuwe typen woonconcepten. Die innovaties – zo is mijn stellige overtuiging – gaan hand in hand met vakmanschap. Van daaruit

**'IN ALLE CULTUREN BESTAAT GELUK UIT DE INTERACTIE EN ONTMOETINGEN MET ANDEREN'**

kunnen wij toekomstbestendige leefomgevingen realiseren, met oog voor de openbare ruimte, het publieke belang en de mensen die er gaan wonen. Ik zou er ook voor willen pleiten ons vak weer 'stedebouw' te gaan noemen. Het woord stede betekent namelijk plek – en dat is precies wat wij willen maken; betekenisvolle plekken.

Ontmoeting en interactie zijn daarbinnen belangrijk: niet alleen om kennis te delen en elkaars ideeën te verbeteren, maar óók voor het geluk van mensen. De Belgische auteur Leo Bormans liet honderden professoren uit vijftig landen in duizend woorden omschrijven waaruit in hun cultuur geluk bestaat. De enorme hoeveelheid input die dat opleverde, kon worden samengevat in twee woorden: *other people*. Dat onderstreept het belang van het faciliteren van ontmoetingen. Als je daar serieus werk van maakt, maak je het waar als je zegt dat je geen woningen bouwt, maar duurzame leefomgevingen. Een dergelijke toekomst wil ik graag helpen vormgeven. ■

**CV** Eric van der Kooij studeerde Stedenbouw aan de TU Delft, waar hij ook 15 jaar les gaf in landschapsarchitectuur. Daarna werkte hij 7 jaar voor het bureau HKB Stedenbouwkundigen in Groningen. Na 22 dienstjaren bij de gemeente Amsterdam stapte hij medio 2020 over naar BPD. Hij heeft diverse wetenschappelijke en journalistieke publicaties op zijn naam staan, waaronder 'Amsterdam Urban Design - Work in Progress 2020'.



*Bernd Gundermann*

verhuisde in 2005 naar Auckland vanuit Hamburg. In de Duitse havenstad was hij onder meer als architect betrokken bij het Hanseatic Trade Centre, een gebiedsontwikkeling van 15 hectare die aan de basis stond van het latere Hafen City. Voordat hij zich op het terrein van bouwkunde begaf, studeerde Gundermann geowetenschappen. Hij hield er een interesse aan over voor klimaatontwikkeling en het behoud van kustgebieden en rivieren. In Auckland werkte Gundermann eerst als architect bij Stephenson & Turner voordat hij zijn eigen bureau Urbia oprichtte. In 2014 won hij de *Global Award for Sustainable Architecture*.

*Made in... Auckland*

# Leefbaar en levendig Auckland

Auckland heeft veel geïnvesteerd in de leefkwaliteit met tal van projecten rondom wonen, infrastructuur en andere stedelijke functies – zelfs al voor corona. Volgens de *Mercer Quality of Living Survey* is de stad – na München en Vancouver – de best leefbare stad ter wereld.



# 3<sup>e</sup>

PLAATS VAN MEEST LEEFBARE STAD

‘Volgens de onderzoekers van Mercer komt **Auckland** op de derde plaats van meest leefbare steden ter wereld – na München en Vancouver. Persoonlijk hecht ik niet zo aan dit soort lijstjes en maak ik graag zelf de balans op. Wat wel buiten kijf staat, is het fenomenale landschap van Auckland. Behalve Rio de Janeiro ken ik geen stad die zo prachtig aan zee is gelegen, met tal van gevarieerde kustlandschappen.’



## HERONTDEKKING waterfront

‘Nieuw-Zeeland won in 1995 de bekende zeilwedstrijd *America’s Cup*. Omdat deze regatta het jaar erop in Auckland van start ging, werd de aandacht gericht op de matige kwaliteit van de gebieden aan het water. Sindsdien is er veel geïnvesteerd in projecten aan het waterfront. Goed voorbeeld is **Wynyard Quarter**. Hier tref je een mix van allerlei stedelijke functies aan, op land dat van de zee is gewonnen.’



## OVERHEID EN WONINGBOUW

‘In de twintigste eeuw zette Nieuw-Zeeland aanvankelijk in op *state housing*: betaalbare woningbouw in aantrekkelijk vormgegeven tuinsteden, ontwikkeld door de overheid. In Auckland zijn ten zuiden van de natuurlijke haven geslaagde voorbeelden te vinden. Aan die traditie kwam helaas een einde in de jaren tachtig toen de politieke kleur veranderde. Alles werd aan de markt overgelaten. In combinatie met ellenlange vergunningsprocessen en overvloedige regelgeving zorgt dat ervoor dat er alleen voor de rijken wordt gebouwd. Goed voorbeeld is de **Pacifica-toren**, recent ontwikkeld voor en door Chinezen.

De Labour-regering van Jacinda Ardern probeert sinds 2017 het tij te keren met het *Kiwi Build*-programma, maar dat is nog niet erg succesvol. Omdat de bevolking hier enorm groeit en het aanbod achterblijft, is de vraag naar woningen logischerwijs fors gestegen. Gevolg: prijsstijgingen. Vooral voor de oorspronkelijke Maori-bevolking is het nagenoeg onmogelijk hier een woning te vinden.’



# Nieuwe

OPENBARE RUIMTE

'De laatste jaren krijgt de openbare ruimte in de stad meer aandacht. De auto wijkt op een aantal plaatsen voor wandelaars en fietsers. Voor een deel wordt dat gedaan om het aangrenzende vastgoed in waarde te laten stijgen. Maar er zijn ook echt creatieve projecten bij, zoals de **Nelson Street Cycleway**. Dit is een wandel- en fietspad dat het stadscentrum uiteindelijk moet verbinden met het waterfront. Het meest bekende onderdeel is het Light Path, dat is gebouwd op een afrit van een snelweg die niet meer werd gebruikt. Roze gekleurd en met een LED-systeem dat de route steeds in een ander licht zet.'



## OUD EN NIEUW

'Mijn favoriete gebouwen in de stad zijn vaak de gebouwen die bestaande en nieuwe architectuur combineren. Ik ben bijvoorbeeld fan van de **Art Gallery**, die prachtig is uitgebreid en in 2013 World Building of the Year was. Maar ook het ASB Waterfront Theatre en het Silo Park vind ik zeer inspirerende plekken.'

## SLIM WAPENEN TEGEN HET WATER

'Tien jaar geleden heb ik met het plan **Auckland Adapted** aangegeven wat de gevolgen van de zeespiegelstijging zijn voor deze stad. Aanvankelijk werd daar nogal lauw op gereageerd, maar inmiddels begint het onderwerp toch aan belangstelling te winnen bij de lokale overheid. Er is in Nieuw-Zeeland geen traditie – zoals die in Duitsland en Nederland wel bestaat – om planmatig hiermee om te gaan. Terwijl de urgentie toch zeer groot is. Neem de luchtfoto's van 1950 en nu erbij en je ziet dat de zee oprukt. De erosie is onmiskenbaar. Met de inrichting van onze kustgebieden moeten we daarop inspelen. En daar moeten we naar mijn idee nadrukkelijk ook de inwoners van deze gebieden bij betrekken.'



# 183

METER HOOG

'Auckland beschikt over een groot aantal prachtige parken, zowel in de stad als daarbuiten. Het zijn plekken om heerlijk te ontspannen. Het Cornwall Park is de grootste *public space* in de stad, 172 hectare groot en klassiek ingericht volgens Engelse landschapsprincipes. Aangrenzend ligt **One Tree Hill Domain**, de berg van 183 m hoog – een oude vulkaan – die een mooi uitzicht geeft over de hele stad. En nog eens bezongen in 1987 door U2 op het album *The Joshua Tree*. Een eerbetoon aan hun overleden Nieuw-Zeelandse assistent Greg Caroll.' ■

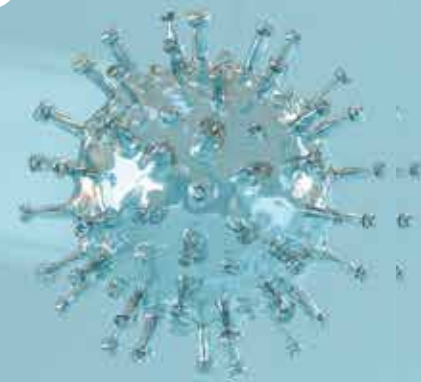


*Analyse*

---

# CORONA ALS KANS VOOR DE STAD

---



De ontwikkeling van steden wordt al eeuwenlang beïnvloed door de gezondheid van de inwoners. In de negentiende eeuw kwamen stedenbouwers in actie om de cholera-epidemieën in te dammen.

Daaraan danken onze steden de aanleg van riolering en de waterleiding. Gaat deze pandemie datzelfde effect hebben? We kijken terug én vooruit met historica Noor Mens en architect Markus Appenzeller.

## NOOR MENS

*‘De uitbreidingswijken van de jaren zestig met hun scheiding van verkeer en wonen leken op papier heel gezond, maar leidden uiteindelijk toch ook weer tot problemen’*

‘WERELDWIJD STAAT DE gezonde stad weer in de belangstelling – dat was al zo voor corona’, zegt de Groningse architectuurhistoricus Noor Mens. Ze publiceert veel over de relatie tussen gezondheidszorg en stedelijke planning. Een verband dat zeker niet nieuw is. Al eeuwenlang vinden er epidemieën plaats waarop vervolgens door stadsplanners wordt gereageerd. ‘Bij de eerste pestepidemieën in de middeleeuwen was al duidelijk dat men uit de buurt van besmette mensen moest blijven. De pest maakte de meeste slachtoffers in de steden. Mensen woonden dicht op elkaar, waardoor besmettingen snel om zich heen konden grijpen. Omdat men in het begin niet precies wist wat de oorzaak was, werd teruggegrepen op quarantaine. Maar het was in de 17de eeuw ook de aanzet voor de bouw van gasthuizen aan de rand van de stad. Daar konden zieken worden ondergebracht.’

### SCHEIDING VAN VERKEER EN WONEN

In het midden van de 19de eeuw bood deze aanpak niet meer voldoende soelaas, zo maakt Mens duidelijk. De openbare gezondheid als geheel moest worden verbeterd. Dat gebeurde met riolering, schoon water en betere huizen. Ook werden in tal van steden nieuwe parken en plantsoenen aangelegd – stadsmuren werden geslecht. Het was een werkwijze die niet alleen in Nederland maar ook bijvoorbeeld in Duitsland en Engeland werd toegepast.

‘Kijk naar de tuinsteden die in de jaren twintig in steden als Berlijn werden gerealiseerd. Ze waren bedoeld om de slechte en ongezonde woonomstandigheden in de binnenstad op te lossen. De stedenbouwers traden daarbij op als de “heermeesters”, waarbij de ene oplossing soms ook het volgende probleem weer opriep’,

aldus Mens. ‘Zo waren de uitbreidingswijken van de jaren zestig met hun scheiding van verkeer en wonen op papier heel gezond, maar ze leidden bij sommige bewoners door hun anonimiteit en monotone karakter uiteindelijk toch ook weer tot stress en problemen. De laatste jaren komen onderwerpen als recreatie veel meer aan bod waar het de inrichting van de stad betreft. Mens illustreert dat aan de hand van haar eigen woonomgeving: ‘In de wijk Europapark ligt even verderop het nieuwe Helperpark dat in 2019 door de gemeente Groningen is aangelegd, in nauw overleg met de bewoners. Het bestaat naast groen uit speelplekken, sportvoorzieningen, zitjes en kronkelende voet- en fietspaden. Het is de afgelopen coronaperiode intensief gebruikt. Nog dichterbij, hier voor de deur, dringt de gemeente het autogebruik nog verder terug. Er zijn elektrische deelauto’s aangekondigd en in 2030 is de stad niet meer toegankelijk voor benzine- en dieselauto’s.’

Het onderstreept het pleidooi van Noor Mens dat we heel breed naar het thema van de gezonde stad moeten kijken. ‘Twintig jaar geleden deed ik een studie bij de toenmalige Rijksplanologische Dienst in een ontwerpstudio over de gezonde stad. De resultaten daarvan zijn nu actueel geworden door corona. Ik bracht namelijk in zes Rotterdamse stadswijken in beeld welke factoren allemaal inspelen op het welzijn van mensen. Dat zijn er heel veel: van fysieke invloeden tot sociale variabelen. Met statistieken – de “symptomen” – liet ik zien hoe de ene wijk veel ongezonder is dan de andere. En hoe stedenbouwkundige ontwerpers daarop zouden kunnen inspelen met hun ingrepen en “injecties” – denk bijvoorbeeld aan de



### Noor Mens

studeerde Kunst- en Architectuurgeschiedenis aan de Vrije Universiteit in Amsterdam. Sindsdien doet zij onderzoek en schrijft zij over de Nederlandse architectuur en stedenbouw in de twintigste en eenentwintigste eeuw. Ze werkte vanaf 2015 als onderzoeker bij de TU Eindhoven, waar zij in 2019 promoveerde op de erfgoedwaarden van naoorlogse wijken. Sindsdien is zij werkzaam als zelfstandig architectuurhistoricus in Groningen.



### Markus Appenzeller

is directeur/partner bij MLA+. Hij studeerde bouwkunde aan de Universiteit van Stuttgart en werkte onder meer bij OMA en KCAP. Appenzeller is tevens actief als docent en hoofd stedenbouw aan de Amsterdamse Academie van Bouwkunst.



MARKUS APPENZELLER

*‘Stedenbouw is een langzame wetenschap, maar we hebben nu de mogelijkheid om de steden op langere termijn beter te maken’*

toevoeging van sport- en recreatiemogelijkheden. Het is een aanpak die nu door corona weer op de voorgrond treedt en het waard is om weer op te pakken, met ontwerpend onderzoek bijvoorbeeld.’

#### MET SPRONGEN VOORUIT

Architect Markus Appenzeller van het internationale bureau MLA+ onderschrijft dat corona momenteel een boost geeft aan de discussie over hoe steden gezonder kunnen worden ingericht. Hij pleit er vooral voor de onderliggende sociaal-economische ontwikkelingen goed te bestuderen. Bijvoorbeeld: de digitalisering die onder invloed van de pandemie met sprongen vooruitgaat en leidt tot andere manieren van werken en nieuwe dagindelingen van mensen. Dat zal ook invloed hebben op de stad van de toekomst. Het gevolg: nieuwe ontwerp-opgaven op verschillende schaalniveaus en met een verschillende impact. ‘Dat begint al bij de woning, waar we nu al de behoefte zien groeien aan meer flexibele plattegronden. Groter zullen de woningen in de stad niet snel worden – want daarmee ook duurder – maar mensen willen ze wel voor uiteenlopende zaken kunnen gebruiken. En ze willen betere buitenruimtes om zich daar te kunnen ontspannen.’

In de omgeving rondom de woning wordt het principe van de ‘15-minute-city’ belangrijker: ‘Als we meer thuis zijn, willen we daar ook wandelend en fietsend snel bij allerlei voorzieningen kunnen zijn. Functiemenging is dan cruciaal. En we willen snel toegang tot plekken waar het aangenaam en gezond vertoeven, ontmoeten en bewegen is. Daarmee komt een belangrijke opgave bij de inrichting van de stedelijke openbare ruimte te liggen.’

Appenzeller introduceert in dit verband het begrip *soft urbanism*. ‘We krijgen een nieuwe balans tussen

de virtuele en de fysieke wereld. Door de blijvende inzet van online winkelen zullen onze winkelstraten bijvoorbeeld sterk van karakter veranderen. Dat zullen meer ontmoetingsplekken worden. Omdat er minder vervuילend verkeer zal zijn, verbetert hier de verblijfskwaliteit. Mensen kunnen elkaar makkelijker ontmoeten en zullen minder eenzaam zijn. Ook ontstaat daar meer plek voor de woonfunctie en zeker niet alleen in de vorm van appartementen.’

In die zin zullen we volgens Appenzeller ook kritisch moeten kijken naar de verdere verdichting van de stad en ook de stedelijke structuur als geheel ter discussie durven stellen. ‘Niet alles kan. De stad zal echt op de schop moeten. Groen vraagt letterlijk en figuurlijk meer ruimte ten opzichte van bebouwing en wegen. Waar mensen straks aan de ene kant een online safari beleven, thuis op de bank, hebben ze aan de andere kant juist behoefte aan meer groen in de stad – direct om de hoek. Laten we dat groen nou ook nodig hebben om onze klimaatdoelstellingen te halen.’

#### NATUUR

Het zijn volgens Appenzeller interessante kansen die we kunnen koppelen. ‘Ons bureau werkt bijvoorbeeld nu in verschillende steden aan plannen om juist de natuur in de stad substantieel te versterken, onder invloed van de alsmaar verder uitdijende stedelijke agglomeraties aldaar. We kunnen daarvan leren. Stedenbouw is een langzame wetenschap maar we hebben nu de mogelijkheid om de steden op langere termijn beter te maken, ook hier in Europa. De inspirerende kortetermijnacties van 2020 – bijvoorbeeld auto’s eruit en fietsen erin – moeten we omzetten in structurele verbeteringen. Het is het momentum dat door corona wordt geboden: laten we dat aangrijpen.’ ■



## Voormalig kazerneterrein Ede ondergaat transformatie tot World Food Center

Aan de rand van het Syssetse bos, op een voormalig kazerneterrein in Ede, gaat BPD – samen met ontwikkelaars GREEN en Van Wijnen – de komende jaren aan de slag om een multifunctioneel gebied te realiseren. Het nieuwe gebied krijgt de naam 'World Food Center' en belooft hét kenniscentrum in Nederland – en ver daarbuiten – te worden voor consumenten, organisaties en overheden op het vlak van voeding.

Het omvangrijke gebied wordt natuurinclusief en autoluw ontwikkeld. Elementen uit het verleden krijgen een nieuwe bestemming. Door gebruik te maken van natuurlijke materialen en kleuren voegen de 700 toekomstige woningen en andere gebouwen zich zo natuurlijk mogelijk in het al aanwezige groene landschap. Dit effect wordt versterkt door de aanwezigheid van groene daken, groene gevels en verticale tuinen. Toekomstige bewoners hebben hier in de zomer- én in de wintermaanden profijt van, doordat de gevels afwisselend verkoelend en verwarmend werken. ■

[bpd.nl/ons-werk/regio-noord-oost-midden/world-food-center-ed](https://bpd.nl/ons-werk/regio-noord-oost-midden/world-food-center-ed)

## Nijmeegs dijklandschap wordt klimaatbestendige wijk

In een Europese aanbesteding hebben BPD en VanWonen een tender gewonnen om een nieuwe wijk te ontwikkelen aan de oever van de Waal, in het Nijmeegse stadsdeel Waalsprong. Deze duurzame wijk, 'De Waalhoven', zal bestaan uit bijna 600 woningen en wordt voor meer dan vijftig procent circulair gebouwd door het gebruik van hout.

Het uitgangspunt van deze nieuwe wijk is dat de bebouwing volledig wordt geïntegreerd in het dijklandschap, waardoor de wijk klimaatbestendig wordt. De Waalhoven is zo opgewassen tegen stijgend of dalend water. Lokale voedselproductie en zelf energie opwekken behoren tot de mogelijkheden voor de toekomst.

De nieuwe wijk wordt autoluw. Bewoners en bezoekers worden vooral gestimuleerd om te lopen en te fietsen om zich te verplaatsen. Ook komen er voorzieningen voor elektrische deel(bak)fietsen en deelauto's, zodat duurzame mobiliteit bereikbaar en betaalbaar is voor iedereen. Naast duurzame woningen voorziet de wijk ook in betaalbare woningen: 30 procent van de woningen bestaat uit middeldure huurwoningen.





---

# DE JUISTE MIX VOOR EEN GEZELLIGE BUURT

---



Gemengde wijken waar het voor iedereen prettig wonen is. Deze vier nieuwbouwprojecten laten zien hoe de opzet van een wijk mensen dichterbij elkaar kan brengen.



De sfeer van een dorp. Dat is het uitgangspunt van deze nieuwbouwwijk in **NUENEN-WEST**. Van sociale huurwoning tot koophuis in het hogere segment: je vindt het hier allemaal, en dan ook nog in dezelfde straat. Qua bouwstijl en opzet sluit de wijk goed aan bij de oude dorpskern. Daarbij zijn nog authentieke elementen aanwezig, zoals oude eikenlaantjes en historische wegen. Van de 1.600 woningen die hier zullen verrijzen, zijn er inmiddels 350 opgeleverd. Onder de bewoners bevinden zich veel starters en gezinnen. Omdat hun woningen rondom parkjes staan, is de kans groot dat ze elkaar regelmatig tegenkomen. Daarnaast heeft BPD een 'buurtapp' ontwikkeld die bewoners op een laagdrempelige manier met elkaar in contact brengt.



# 2

Het historische centrum van **PURMEREND**, het centraal station en pop- en cultuurpodium P3: allemaal op loopafstand. Momenteel bevindt zich hier nog een wat in verval geraakt bedrijventerrein. Op deze locatie start volgend jaar de bouw van 'Kop van Wagenweg'. Op de planning staan twee U-vormige wooncomplexen, die samen ruimte bieden aan maximaal 500 appartementen. 30 procent daarvan wordt sociale woningbouw en nog eens 30 procent valt in de categorie middeldure huurwoningen en betaalbare koopwoningen. De overige 40 procent kan BPD vrij invullen. Op het binnenterrein komen twee grote tuinen die alleen voor de bewoners toegankelijk zijn. Een soort van groene oase in de stad dus. Een ideale plek ook om elkaar te ontmoeten. Verwachte oplevering van dit project: 2024.



Penthouses met dakterrassen. Dat associeer je niet zo snel met een appartementencomplex waar ook sociale huurwoningen deel van uitmaken. Maar in **DÜSSELDORF** is het al realiteit. In Bilk, een van de oudste wijken van de stad, werd in 2020 de Karolinger Höfe opgeleverd. Naast appartementen vind je hier ook twee kinderdagverblijven, een fitnesscentrum en een keldergarage met directe toegang tot de woningen. Ook de in pandige horecagelegenheden en de drie groene binnentuinen met speeltoestellen zijn ideale plekken voor toevallige ontmoetingen. In nauw overleg met het stadsbestuur heeft BPD een divers woningaanbod gerealiseerd: 20 sociale huurwoningen, 205 huurwoningen voor de vrije sector en 121 koopwoningen. Hoewel er per segment verschillen zijn in afmeting, indeling en uitzicht, heeft elk appartement dezelfde hoogwaardige afwerking gekregen, met A-merk-materialen. Op dat vlak zijn er dus geen verschillen.

# 3



# 4

Campbell Barracks is de niet bepaald Duits klinkende naam van deze voormalige kazern in **HEIDELBERG**. Van maart 1945 tot september 2013 was dit het Europese hoofdkwartier van verschillende Amerikaanse (NATO) legereenheden. Inmiddels is het terrein volop in ontwikkeling. Niet voor militairen dit keer, maar voor burgers die hier willen werken, studeren of wonen. Ook BPD draagt bij aan die ontwikkeling, onder andere met de bouw van vier appartementencomplexen met in totaal 180 woningen. De 2-, 3- en 4-kamerappartementen worden voor een zeer diverse doelgroep gebouwd. Op het voormalige kazerneterrein komt straks een park, dat ook tussen de gebouwen door zal lopen. Toekomstige bewoners krijgen dus lekker veel groen voor hun deur, ideaal ook om met buurtgenoten te socializen. De veelzeggende naam van dit stedelijke landschapsproject wordt 'Park der Begegnung'. Oftewel: 'Park van de Ontmoeting'. ■





# BPD lanceert Ontwerpwedstrijd

Dit jaar viert BPD haar 75-jarig bestaan. Sinds de oprichting in 1946, toen nog onder de naam Bouwspaarkas Drentsche Gemeenten, heeft BPD de bouw van ruim 365.000 woningen mogelijk gemaakt en wonen er vandaag de dag meer dan één miljoen mensen in woonwijken waarin de hand van BPD zichtbaar is. Om dit te vieren, blikken we in deze jubileumbijlage terug en vooruit aan de hand van belangrijke mijlpalen en inspirerende projecten.

In het kader van BPD haar 75-jarige jubileum daagt BPD creatieve, divers samengestelde teams uit om met vernieuwende ontwerpvoorstellen voor een concrete locatie te komen.

## Realisatie is uiteindelijk het doel

En daarmee ook de opdrachtverlening aan het winnende team. BPD Studio neemt de organisatie van de Ontwerpwedstrijd voor haar rekening en zal zich daarbij

stevig laten ondersteunen en adviseren door een gerespecteerde onafhankelijke partij. BPD Studio bestaat uit een team specialisten in onder meer de stedenbouw, architectuur, landschaps-architectuur en conceptontwikkeling. Onder het motto *Van Idee naar Project* begeleidt en ondersteunt BPD Studio regionale ontwikkelteams bij het maken van toekomstgerichte en realistische initiatiefplannen en concepten voor complexe gebiedsontwikkelingen.

## Meedoen aan de Ontwerpwedstrijd?

Nieuwsgierig naar de concrete locaties waarvoor een ontwerp wordt gevraagd, hoe aan de wedstrijd mee te doen, de beoordelingscriteria en hoe de Ontwerpwedstrijd verloopt? Kijk voor meer informatie op [bpd.nl/ontwerpwedstrijd](https://bpd.nl/ontwerpwedstrijd)



## DRIEKWART EEUW BPD

BPD bestaat 75 jaar. Vandaag wonen meer dan één miljoen mensen in woonwijken van BPD. Met een integrale aanpak bij iedere gebiedsontwikkeling zet BPD in op betaalbaarheid en duurzaamheid. Altijd vanuit de maatschappelijke overtuiging dat **iedereen recht heeft op een fijn en betaalbaar thuis in een prettige leefomgeving**.

Na een intensieve renovatie en transformatie wordt het voormalig **Burgerweeshuis in Amsterdam het nieuwe hoofdkantoor van BPD**. Het Burgerweeshuis is een rijksmonument van architect Aldo van Eyck.

De **250.000<sup>ste</sup> Bouwfonds woning** wordt opgeleverd.

Het huidige **BPD Cultuurfonds** wordt in 1988 op initiatief van Bouwfonds opgericht. Het fonds heeft inmiddels meer dan 1.300 kunst- en cultuurprojecten ondersteund die raakvlakken hebben met architectuur, de gebouwde omgeving, stedelijke ontwikkeling, gebiedsontwikkeling en kunst in de openbare ruimte.

In Monnickendam gaat vanaf 1970 de ontwikkeling van Poelwijk van start, op de grond van boer Poel. Het is het eerste voorbeeld van een **integrale gebiedsontwikkeling** waar gemeente en markt samen optrekken en Bouwfonds onderdeel van uitmaakt.

In 1946 wordt de rechtsvoorganger van BPD opgericht door Jacob Wiersema onder de naam **'Bouwsparkas Drentsche Gemeenten'**, met als doel koopwoningen voor minder draagkrachtigen bereikbaar maken.

2021



2019

Rabobank en BPD richten **BPD Woningfonds** op. Een uniek woningfonds in Nederland dat volledig bestaat uit betaalbare en duurzame nieuwbouwhuurwoningen voor huishoudens met een middeninkomen.

2018



2016

BPD introduceert de **online aankoop van woningen**. Kopers kunnen zich niet alleen volledig online oriënteren, maar ook tot de aankoop van een nieuwbouwwoning overgaan. Inmiddels wordt al 1 op de 5 woningen online verkocht aan particulieren.

2008



1993

Bouwfonds steekt de Nederlandse landsgrens over en slaat de vleugels uit naar Duitsland, waar **Bouwfonds Immobilienentwicklung** van start gaat.

1988



1974

Op initiatief van Bouwfonds wordt **Vereniging Eigen Huis** (VEH) opgericht. Steeds meer Nederlanders kunnen en willen een woning kopen. VEH geeft advies aan en behartigt de belangen van woningbezitters.

1970



1955

Bouwfonds introduceert halverwege de jaren vijftig **prefab huizen**; complete woningen die in de fabriek worden geproduceerd en op de bouwplaats afgemonteerd. Bouwfonds beschikt in die tijd over een eigen timmerfabriek.

1946



# Met het gebied verweven

Kunst in de openbare ruimte verbindt en verbeeldt zowel de historie als de toekomst van een gebied. BPD draagt actief bij aan toekomstbestendige initiatieven om een gebied leefbaarder te maken. Vier bijzondere samenwerkingen die weergeven wat kunst in de openbare ruimte – zowel nu als in de toekomst – kan betekenen voor een gebied.

## Onderdeel van dagelijkse beleving



‘De publieke ruimte vormt nu – en in de toekomst – de ideale plek om kunst en de maatschappij één op één samen te laten komen’, vindt kunstenaar en uitvinder Gabriël Lester. Lester is vertegenwoordigd in de inmiddels 45-jarige BPD Kunstcollectie en heeft meerdere projecten in gebiedsontwikkelingen van BPD gerealiseerd. In zijn veelzijdig oeuvre werkt hij met film, sculpturen of installaties. Voor het nieuwbouwplan De Nieuwe Tuinderij West in Zuidoostbeemster ontwierp Lester samen met Arnaud Hendrickx De Beemster Boog, die twee woongebieden met elkaar verbindt. ‘Ik hoop dat de beeldende kunst hier een onderdeel wordt van de dagelijkse beleving’, zegt hij over dit ontwerp.

## Geschiedenis meemaken



Eindhoven Museum gaat uitbreiden en krijgt een andere naam: VONK\*. Ward Rennen, directeur van het Eindhoven Museum: ‘Met VONK\* brengen we niet alleen historie en erfgoed op een unieke manier tot leven. We voeren “geschiedenis meemaken” consequent door in alle aspecten van de bezoekersbeleving. De bijdrage van BPD Cultuurfonds voor ons nieuwe museumconcept VONK\* doet meer dan ons plan mogelijk maken. Het is richting andere fondsen, sponsors en ook de politiek een erkenning van de kwaliteit van ons plan.’ VONK\*, dat in 2024 gereed is, wordt een museumpark dat bijdraagt aan de culturele voorzieningen en de huidige internationale hightech positie van de stad en regio, oftewel Brainport Eindhoven.

## Verkennen van nieuwe toekomstperspectieven



BPD Cultuurfonds en Stichting Fotografie Noorderlicht zijn een meerjarige samenwerking rond de gaswinning in de regio Groningen aangegaan. Marinke Steenhuis (architectuurhistoricus en directeur SteenhuisMeurs) is bestuurslid van BPD Cultuurfonds en vertelt: ‘De manier waarop in Groningen wordt omgegaan met de gevolgen van de gaswinning is sterk beïnvloed door de lange nationale traditie van het “kolonie”-denken. Gebieden in de periferie, maar ook de overzeese koloniën, worden behandeld als wingewesten. De wijze waarop met de Groninger aardgasvelden en aardgasbaten is omgegaan, is hiervan een treffend voorbeeld. Als BPD Cultuurfonds stimuleren we onderzoek naar deze geschiedenis en willen we nieuwe toekomstperspectieven verkennen.’ De eerste resultaten van de samenwerking zijn komende zomer als onderdeel van het beroemde Noorderlicht Fotofestival terug te zien op verschillende locaties in Groningen en Friesland.

Uit het boek ‘Voorland Groningen’ van Dirk-Jan Visser. Meer informatie op [voorlandgroningen.nl](http://voorlandgroningen.nl).



## Herinneringen aan het verleden

Het streven van BPD is om kunst zo veel mogelijk te integreren in het totale plan voor een gebied. Het Cobercoterrein in Arnhem krijgt zo’n geïntegreerd kunstwerk, waar architect en kunstenaar op dit moment samen aan werken. Chrétien van Essen, projectdirecteur bij BPD: ‘Door een gulle donatie van de oud-eigenaar FrieslandCampina voegen we hier kunst toe en versterken we de herinnering aan het industriële verleden van deze locatie. Het is bijzonder dat deze kunst in een vroeg stadium integraal met de nieuwbouw rond de Melkfabriek wordt ontworpen.’ ■



Blik vooruit

## FAST FORWARD NAAR DE TOEKOMST

Fast forward naar 2046. In dat jaar bestaat BPD 100 jaar. Stel, we blikken alvast vooruit naar dit jaartal. Op welke ontwikkelingen kunnen we ons nu alvast voorbereiden? Welke maatschappelijke trends beïnvloeden onze samenleving en de gebouwde omgeving in de toekomst? We vroegen het aan futuroloog Oona Horx-Strathern.

TEKST: MENNO DE BOER / BEELD: WWW.VYHNALEK.COM

'ALS HET OVER de toekomst gaat, zien mensen al snel vliegende taxi's en een superslimme stad voor zich. Ze kijken daarbij vooral naar wat er straks technisch mogelijk is. Maar technologie moet ondersteunend zijn. Niet leidend', benadrukt Horx-Strathern. 'We moeten ons dus vooral richten op de wensen en behoeften van mensen. Daarom ligt mijn focus op de sociaal-demografische veranderingen in het heden, en denk ik na over hoe die veranderingen invloed hebben op de manier waarop we in de toekomst gaan leven.'

### GEMEENSCHAPSZIN

'De individualisering van de samenleving heeft ervoor gezorgd dat er momenteel veel mensen eenzaam zijn', vervolgt ze. 'Naast de behoefte aan privacy en een eigen woonomgeving, willen steeds meer mensen ook actief deel uitmaken van een gemeenschap. Dat is door de pandemie alleen maar groter geworden. Ironisch genoeg moesten we eerst gescheiden worden om tot een wij-gevoel te komen. De pandemie heeft die ontwikkeling dus versneld. Een soort van *fast forward* naar de toekomst. Zo zien we nu schonere en stillere steden, zonder

verkeersdrukte en gehaaste mensen die nauwelijks oog hebben voor elkaar.' 'En nee, ik denk zeker niet dat we naar een stad toe moeten waar nauwelijks iets gebeurt. Dat is saai! Een stad hoort complex en chaotisch te zijn. Maar het sociale aspect is ook belangrijk. Momenteel zie je dat ook terug in trends zoals *co-living*, *co-gardening* en *co-mobility*. Ik verwacht dat die nieuwe gemeenschapszin in de toekomst alleen nog maar zal groeien. Een goede manier ook om problemen als eenzaamheid en mentale problemen te bestrijden. Van *community* naar *co-immunity*: dat zou een mooie volgende stap zijn.'

### KNAP EENZAAM

'Ook bij bouwprojecten zal er steeds meer aandacht komen voor de sociale behoeften van bewoners. Zo zal er meer plek worden gereserveerd voor gedeelde ruimtes. Voor een grote binnentuin bijvoorbeeld. Of een inpandig fitnesscentrum. Of een *co-working-space* als onderdeel van een wooncomplex, zodat je op loopafstand van je woning een goede kantoorruimte hebt, waar je naast buurtgenoten aan het werk kunt. Want hoewel thuiswerken veel voordelen heeft, kan het ook knap eenzaam

zijn in je "*hoffice*". Dat is mijn woord voor home office. Want nu duidelijk is dat het thuishkantoor een blijvertje is, hoort daar ook een nieuw woord bij.'

### AFSCHEID VAN KANTOORWIJKEN

'Als we vaker thuis gaan werken, of dichterbij ons huis, hebben we in de steden geen kantoorwijken meer nodig. En dat is mooi, want dat zijn doorgaans omgevingen die heel onnatuurlijk aanvoelen. Veel beton en spiegelramen. Weinig groen. En als je er 's avonds komt, is het uitgestorven. Je voelt je er nooit echt veilig. Maar in de toekomst kunnen we die gebieden dus transformeren tot

'Van community naar co-immunity: dat zou een mooie volgende stap zijn'



omgevingen waar iedereen zich prettig voelt. Omgevingen met veel groen en een mooie mix van functies, zodat je er niet alleen kunt werken, maar er ook heel aangenaam en veilig kunt wonen en recreëren.'

### UITZICHT OP EEN BOOM

'Tijdens de pandemie snakt iedereen naar een eigen plekje in de buitenlucht. Wat dat betreft, zou het hebben van een balkon of een andere buitenruimte weleens een basisrecht kunnen worden. Daarbij moeten we de natuur weer terugbrengen in de stad. Ik weet dat er in Kopenhagen een buitenwijk is waar de burgemeester zegt dat elke inwoner vanuit het raam een boom moet kunnen zien. Is die boom er niet? Dan kan die inwoner dat melden en wordt er een exemplaar geplant. Mooi initiatief, dat

navolging verdient. Dus wie weet: misschien heeft over 25 jaar elke Europese stadsbewoner uitzicht op een volwassen boom. Dat zou fantastisch zijn. En dan moeten die vliegende taxi's maar een beetje zigzaggend hun weg vinden door al dat stadsgroen.'

### Leestip:

> **Home Report 2021. De belangrijkste woontrends in 2021: Over het herdefiniëren van een goed huis en waarom steden veerkrachtiger moeten worden.**

*Oona Horx-Strathern* is een in Wenen woonachtige futuroloog die nauw verbonden is aan het Zukunftsinstitut, een onafhankelijke denktank in Duitsland. Haar focus: wonen. Zo publiceert ze jaarlijks haar Home Report, waarin ze de belangrijkste woontrends duidt en toelicht.

# 12x

Unieke gebiedsontwikkelingen. Sommige projecten net gestart, andere al in de afronding. Twaalf unieke projecten van BPD in Duitsland en Nederland. Elk om een andere reden bijzonder.

## FLEUR DE BERLIN

**Berlijn, 241 woningen**

- > Intelligent woonconcept
- > Parkachtige binnentuinen
- > Ondergrondse parkeergarage



1



2

## RINGERSKWARTIER

**Alkmaar, 450 woningen**

- > Transformatie nabij stadscentrum
- > Ringersfabriek in oude glorie hersteld
- > Circulaire aanpak marktpartijen



3

## CENTRAL & PARK

**Frankfurt, 357 woningen**

- > Bekroond met 'Garden-Oscar' voor het groenste ontwerp
- > Binnenstedelijke gebiedsontwikkeling



4

## MAASBODE

**Rotterdam, 94 woningen**

- > Verticale woonbuurt
- > Sociale interactie
- > Gezinnen in de stad



6

## MÖNCHPARK7

**Würzburg, 99 woningen**

- > Voormalig militair hospitaal
- > Onderdeel van een stedenbouwkundige wedstrijd



5

## PROEFTUIN ERASMUSVELD

**Den Haag, 350 woningen**

- > Natuurinclusief wonen
- > Samenleven staat centraal
- > Circulariteit



7

## WEESPERSLUIS

**Weesp, 2.900 woningen**

- > Ruim en groen woonlandschap
- > Samenwerking van vijf marktpartijen

## WAALFRONT (8)

Nijmegen, circa 2.000 woningen

- > Wonen aan het water
- > Samenwerking met woningcorporaties
- > Stuk nieuwe skyline aan de Waal

## CAMPINATERREIN (10)

Eindhoven, 700 woningen

- > Historie blijft behouden
- > Binnenstedelijke transformatie
- > Gezondheid en voeding centraal



## BILK ON TOP

Düsseldorf, 144 woningen

- > Diverse stedelijke woonwijk
- > Voormalig vrachttrein
- > Uitdaging hoogteverschil

## REEVE

Kampen, 600 woningen

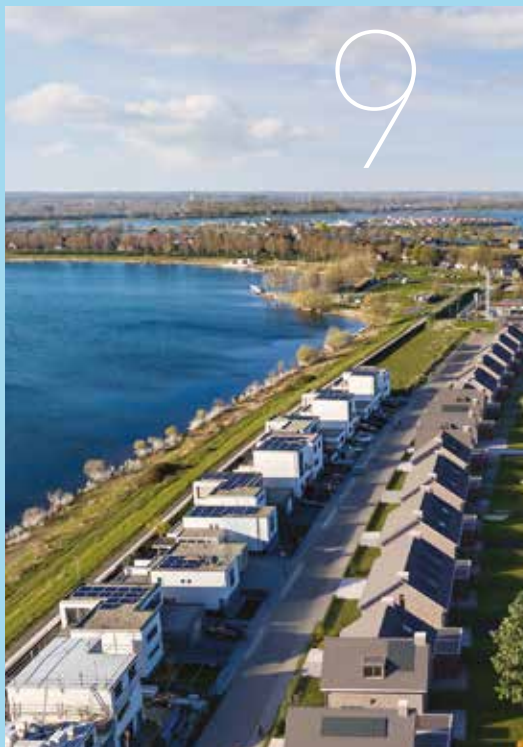
- > Grootchalige gebiedstransformatie
- > Natuurinclusief wonen
- > Wonen op een klimaatdijk



## OOLDERVESTE

Roermond, 895 woningen

- > Bewonersparticipatie
- > 1.000.000 m<sup>3</sup> zand gebruikt voor ophoging van het gebied
- > Wateruitdaging



## Contactgegevens & colofon

### Online

- > [bpd.nl](http://bpd.nl)
- > [bpd.de](http://bpd.de)
- > [bpdeurope.com](http://bpdeurope.com)

### Kantoren

#### BPD | BOUWFONDS PROPERTY DEVELOPMENT

HOOFDKANTOOR  
IJsbaanpad 1  
1076 CV Amsterdam  
Nederland  
T. +31 (0)20 304 99 99  
E. [info@bpd.nl](mailto:info@bpd.nl)

#### NEDERLAND BPD | BOUWFONDS GEBIEDSONTWIKKELING

HOOFDKANTOOR  
Walter de Boer, *directievoorzitter*  
T. +31 (0)20 304 99 99  
E. [ontwikkeling@bpd.nl](mailto:ontwikkeling@bpd.nl)

#### REGIOKANTOREN NEDERLAND

**NOORD-OOST & MIDDEN**  
KANTOOR AMERSFOORT  
Jeanet van Antwerpen, *regiodirecteur*  
Frans Holleman, *regiodirecteur*  
T. +31 (0)33 453 41 11  
E. [ontwikkeling.nom@bpd.nl](mailto:ontwikkeling.nom@bpd.nl)

**NOORD-WEST**  
KANTOOR AMSTERDAM  
Harm Janssen, *regiodirecteur*  
T. +31 (0)20 304 99 99  
E. [ontwikkeling.noordwest@bpd.nl](mailto:ontwikkeling.noordwest@bpd.nl)

**ZUID**  
KANTOOR EINDHOVEN  
Erik Leijten, *regiodirecteur*  
T. +31 (0)40 265 98 59  
E. [ontwikkeling.zuid@bpd.nl](mailto:ontwikkeling.zuid@bpd.nl)

**ZUID-WEST**  
KANTOOR DELFT  
Patrick Joosen, *regiodirecteur*  
Wim de Haas, *regiodirecteur*  
T. +31 (0)15 268 08 08  
E. [ontwikkeling.zuidwest@bpd.nl](mailto:ontwikkeling.zuidwest@bpd.nl)

**DUITSLAND  
BPD | BOUWFONDS  
IMMOBILIENENTWICKLUNG**  
HOOFDKANTOOR  
Franz-Josef Lickteig, *directeur*  
(woordvoerder)  
Raymond van Almen, *directeur*  
Alexander Heinzmann, *directeur*  
T. +49 (0)69 509 579 2900  
E. [info@bpd-de.de](mailto:info@bpd-de.de)

**REGIOKANTOREN  
DUITSLAND**  
**OOST**  
KANTOOR BERLIJN  
Carsten Hartwig, *regiodirecteur*  
T. +49 (0)30 889 276 510  
E. [berlin@bpd-de.de](mailto:berlin@bpd-de.de)

**NOORDRIJN-WESTFALEN**  
KANTOOR DÜSSELDORF  
Joachim Siepmann, *regiodirecteur*  
Carl Smeets, *regiodirecteur*  
T. +49 (0)211 537 290  
E. [duesseldorf@bpd-de.de](mailto:duesseldorf@bpd-de.de)

KANTOOR KEULEN  
Joachim Siepmann, *regiodirecteur*  
Carl Smeets, *regiodirecteur*  
T. +49 (0)221 949 8000  
E. [koeln@bpd-de.de](mailto:koeln@bpd-de.de)

**MIDDEN**  
KANTOOR FRANKFURT  
Ingo Schilling, *regiodirecteur*  
T. +49 (0)69 509 579 1000  
E. [frankfurt@bpd-de.de](mailto:frankfurt@bpd-de.de)

**NOORD**  
KANTOOR HAMBURG  
Marko Pabst, *regiodirecteur*  
T. +49 (0)40 688 76 80  
E. [hamburg@bpd-de.de](mailto:hamburg@bpd-de.de)

**ZUID-OOST**  
KANTOOR MÜNCHEN  
Samira Akhlaghi, *regiodirecteur*  
T. +49 (0)89 384 76 80  
E. [muenchen@bpd-de.de](mailto:muenchen@bpd-de.de)

**FRANKEN**  
KANTOOR NEURENBERG  
Günter Schenk, *regiodirecteur*  
T. +49 (0)911 801 29 90  
E. [nuernberg@bpd-de.de](mailto:nuernberg@bpd-de.de)

**ZUID-WEST**  
KANTOOR STUTTART  
Antonius Kirsch, *regiodirecteur*  
T. +49 (0)711 656 79 53  
E. [stuttgart@bpd-de.de](mailto:stuttgart@bpd-de.de)

**SACHSEN-THÜRINGEN**  
KANTOOR LEIPZIG  
Dirk Seidel, *regiodirecteur*  
T. +49 (0) 341 33 97 97 11  
E. [leipzig@bpd-de.de](mailto:leipzig@bpd-de.de)

BPD Magazine is een uitgave van BPD | Bouwfonds Property Development. Het magazine verschijnt tweemaal per jaar in twee taalversies (Duits en Nederlands) en wordt in een oplage van 16.500 exemplaren verspreid onder relaties van BPD binnen Europa. Voor een kosteloos abonnement kunt u zich aanmelden via [bpd.nl/aanmelden](http://bpd.nl/aanmelden). Heeft u een abonnement, maar wilt u uw gegevens wijzigen of wilt u zich afmelden? Dat kan via uw eigen profiel op [bpd.nl/profiel](http://bpd.nl/profiel) of door een e-mail te sturen naar [bpd-magazine@bpd.nl](mailto:bpd-magazine@bpd.nl). Vermeld hierbij duidelijk uw naam en adresgegevens.

**REDACTIERAAD BPD** Renske Algra, Niels Bossink, Tessa Dekkers, Kim van Eerde, Coen-Martijn Hofland, Bas Kalter, Patrick van der Klooster, Anoeska van Leeuwen, Suzanne Nobels, Romy Pomp, Katharina Schüttler, Desirée Uitzetter, Anke Wolters **CONCEPT & REALISATIE** ZB Communicatie & Content (zb.nl) **ONTWERP & VORMGEVING** ZB/Janita Sassen BNO **AAN DIT NUMMER WERKTEN MEE** Menno de Boer, Kees de Graaf, Peter van der Horst, Edwin Lucas, Marc Mijer, Peter Pelzer, Claudia Stoldt **BEELD** Alamy, Archdaily, De Beeldredactie / Lex van Lieshout, De Beeldredactie / Christoph Papsch, Google Earth, Group A, Raymond Heinsius, Sam Hobson, INBO, iStock, Just Architects, kadawittfeldarchitektur / rendertaxi, Wouter van Meel, Jeroen Murré, Steffen Roth, Frank Ruiter, André Russcher, Paul Ryding, Janita Sassen, Satellietdataportaal, Shutterstock, Erik Smits, Superview, Tüpuna-maunga-authority, vyhnalek.com, Allard Willemsse, Onderzoek Stad van de toekomst [2018] door team INcity. INcity is een samenwerking tussen HOOPE+PLEVIER Architects, Blau Stedenbouw en Landschap, Except Integrated Sustainability, FutureConsult, Ymere en Wim Derksen. Visualisatie van het interactiemilieus in Sloterdijk, Amsterdam, Haven-Stad in 2040. Visualisatie door: Grizli Studio **DRUKWERK** Habo DaCosta. BPD Magazine wordt gedrukt op uncoated - ongestreken houtvrij offsetpapier.



'HET HEBBEN VAN EEN  
BALKON OF ANDERE  
BUITENRUIMTE ZOU  
WELEENS EEN  
**BASISRECHT**  
KUNNEN WORDEN.  
WE MOETEN DE NATUUR  
OOK WEER  
TERUGBRENGEN  
NAAR DE STAD'

*Oona Horx-Strathern, futuroloog*

*Pag. 90*