

# bpdMAGAZINE

EDITIE 8





## bpdMAGAZINE

### << EN DETAIL: OLIFANTSGRAS

BPD en Rabobank IJsseldelta hebben samen met social entrepreneur NNRGY Crops de teelt en het gebruik van duurzaam olifantsgras in en om Zwolle opgezet. Er is een eerste gebied van tien hectare beplant. De grond is eigendom van BPD en zal op termijn voor woningbouw worden gebruikt. Olifantsgras wordt zo'n vier meter hoog en kan jaarlijks worden geoogst. Het is onder meer geschikt als biobrandstof en de vezels zijn ook te verwerken tot kleding, papier of spaanplaat. De eerste betonnen bankjes met het olifantsgras als een van de grondstoffen - in plaats van milieubelastend cement - zijn inmiddels geproduceerd.

# Inhoud

Stadsontwikkelaar Niraj Sewraj bespreekt zijn top-3 openbare ruimtes en favoriete steden.



Dubbelinterview: landschapsarchitecten Eric Luiten en Till Rehwaldt.



Met architect Christian Rapp mee op stap naar interessante *places to be* in München.



Het aantal eenpersoonshuishoudens in de stad neemt toe. Vijf experts geven hun visie.



## Cover

Recreëren in en om de stad. Mogelijkheden genoeg, zoals het Bloesepark in het Amsterdamse Bos. Zie de fotoreportage vanaf pag. 36.

## En verder

### DE WEG NAAR INCLUSIEF URBANISME

Stedelijk geograaf Richard Florida maakte wereldwijd naam met zijn theorie over de creatieve klasse. Hij ziet nu de keerzijde: de groeiende kloof tussen groepen stadsbewoners.

Pag. 52

### UIT DE AS HERREZEN

Vanuit het noorden op weg naar Frankrijk rijden de meeste mensen hard aan Charleroi voorbij. Een gemiste kans, aldus burgemeester Paul Magnette.

Pag. 60

### HEFT IN EIGEN HAND

Er worden duurzame en flexibele appartementen gebouwd, slimme deelautonetwerken opgezet en er ontstaan inclusieve woongemeenschappen. Dit draagt allemaal bij aan een aantrekkelijke stad.

Pag. 62

### VERWEVEN MET HET LANDSCHAP

Vier projecten van BPD in Duitsland en Nederland laten zien hoe water en groen een prominente rol spelen binnen gebiedsontwikkeling.

Pag. 70



Bijzonder hoogleraar Agnes van den Berg kijkt naar groen in de stad.



Van park tot polder: landschapsarchitectuur in Duitsland en Nederland.



Beeldreportage: inspirerende voorbeelden van ontspannen in de stad.



*'Inclusiviteit  
zit diep in  
onze genen'*

BEELD: ALLARD WILLEMSE

*Volgens Walter*

## DE INCLUSIEVE STAD

"IK HEB GEZIEN hoe de welvaart in steden zich steeds meer concentreert in een paar buurten in en rond de binnenstad, terwijl andere wijken verarmen. In steden – groot en klein – lijken nog maar twee smaken te zijn overgebleven: die van winnaars en verliezers." Het is Richard Florida die dit zegt – vanaf pagina 52 van dit magazine. De Amerikaanse socioloog werd rond 2002 binnen korte tijd heel hip bij stadsbestuurders – ook in Nederland en Duitsland – met het begrip *creatieve klasse*. Het volkje van kenniswerkers, ontwerpers en hoogopgeleiden bracht de stad weer tot leven, zo werd beseft, het zorgde voor nieuw leven in de brouwerij. Wie liep hier niet achteraan?

### **BINNENSTEDEN VERPRETTEN**

Vijftien jaar later zien we een gedifferentieerder beeld. Exploderende vastgoedprijzen, enorme verdringing op de woningmarkt, schaarste aan aanbod, sociale segregatie en daaruit voortkomende politieke onvrede bedreigen nu zelfs het succes van sommige steden. Stadsbestuurders en -ontwikkelaars realiseren zich nu dat – naast

verpretting van de binnensteden – een stad pas *écht* leefbaar is als hij ruimte biedt aan iedereen. Inclusiviteit lijkt het volgende nieuwe modewoord, maar is het niet. Het is niet moeilijk het eens te zijn met Florida dat 'inclusief urbanisme' nodig is, en dat overheden en ondernemingen daarvoor een gezamenlijke verantwoordelijkheid dragen. Maar hoe dat te organiseren?

### **15.000 HUURWONINGEN**

BPD neemt die verantwoordelijkheid serieus. Inclusiviteit zit diep in onze genen. We gaan er een nieuwe dimensie aan geven door in de komende jaren een portefeuille nieuwbouwhuurwoningen op te bouwen. In eerste instantie zijn dat er circa 15 duizend, voornamelijk alleen in Nederland. Het beleggingsfonds zal zich grotendeels richten op het lagere en middelste gedeelte van het middenhuursegment, op woningen dus die nu – in Nederland én Duitsland – niet of nauwelijks worden aangeboden, terwijl de vraag almaar groeit. Deze portefeuille zal daarnaast mogelijk een platform bieden voor productontwikkeling,

zoals huur-koopwoningen en productcombinaties met betrekking tot wonen en pensioenen.

### **AMBITIES**

Nederland en Duitsland hebben redelijk identieke woningmarkten en ruimtelijke-orderingsprocessen. Ook de demografie en de marktfragen zijn sterk verwant. Gezien de groeiende synergiemogelijkheden tussen onze bedrijven hebben we besloten onze investeringskracht voortaan op deze twee landen te richten. In Nederland en Duitsland zijn we marktleider; die leidende positie willen we de komende jaren verder uitbouwen, zowel geografisch als qua productontwikkeling. Onze Duitse organisatie heeft inmiddels een ambitieuze groeistrategie. De vernieuwde landenstrategie leidt ertoe dat we onze Franse onderneming van ons vervreemden. Er is een koper gevonden en verkoop is naar verwachting eind dit jaar definitief. ■

**WALTER DE BOER**  
CEO BPD

Best of...

# 'Steden betaalbaar houden is een must'

Stadsontwikkelaar Niraj Sewraj struint door de wereld op zoek naar inspiratie voor de stad van morgen. Wat moeten we lezen, welke voorbeelden moeten we bekijken? Van de Katwijkse kust tot en met het *waterfront* van Toronto.



## Niraj Sewraj

is stadsontwikkelaar bij BPD. Hij koppelt zijn professionele expertise aan het streven om de stad voor iedereen levendig en betaalbaar te houden. Juist in een tijd waarin economische groei en de politiek van stadsontwikkeling vragen om versnelling, verdichting en verduurzaming.



BEEELD: ONSITE PHOTOGRAPHY

## 1 MIJN TOP 3 OPENBARE RUIMTES

### Les Berges, Parijs

De oevers van de Seine behoren al enkele jaren tot het werelderfgoed van UNESCO. Langs de kades van de beroemde rivier heeft de stad ervoor gekozen om de auto te verwijderen. De ruimte is teruggegeven aan stadsnatuur, cultuur, sport, (deel)fietsers en voetgangers. Een toonaangevend voorbeeld van inclusieve openbare ruimte.

### Kustwerk, Katwijk

Fascinerend hoe een ondergrondse parkeergarage deel uitmaakt van de kustversterking én bijdraagt aan een prettige openbare ruimte. Perfect ingepast in het duinlandschap.

### Kö-Bogen, Düsseldorf

Landschappelijke elementen en aandacht voor de menselijke maat creëren een verblijfs- en wandelzone met allure. Voorbeeldige verbinding tussen de Hofgarten en de historische stad.

## 2 DE STAD VAN DE TOEKOMST IS ...

### ... inclusief

Diversiteit maakt de stad. Behoud hiervan vraagt een dak boven het hoofd voor iedereen, een werkplek in de buurt, een mobiliteitspakket, de school en de sportvereniging in de buurt – bereikbaar voor ieder kind. Jong en oud wandelen in het park, er is voldoende vertier voor elke portemonnee. Producten en diensten in de stad zijn niet alleen voor *the happy few*, maar beschikbaar voor iedereen.

### ... duurzaam

Een gezonde stad met een vitale economie gebruikt partnerships, creativiteit en technologie om het leven in de stad gemakkelijker te maken en efficiënter om te gaan met schaarse grondstoffen en zo klimaatpositief te zijn. Dat betekent: niet in plannen blijven hangen, maar durven doen, daarvan leren en het de volgende keer beter doen.



Een van de bekendste pleinen met een rijke historie in Parijs is het Place de la République, waar Parijzenaars – van jong tot oud, van arm tot rijk – naar hartenlust ontspannen.



De Binckhorst, Den Haag



#### 4 FAVORIETE BLOGS

- Archdaily [archdaily.com](http://archdaily.com)
- Dezeen [dezeen.com](http://dezeen.com)
- Inhabitat [inhabitat.com](http://inhabitat.com)
- Techcrunch [techcrunch.com](http://techcrunch.com)
- The Class of 2020 [theclassof2020.org](http://theclassof2020.org)



Sidewalk, Toronto

BEELD: NICOLA BETTIS



Barcelona

#### 3 MOOISTE STAD/LELIJKSTE STAD

De mooiste stad is Barcelona. Nieuwe naast oude architectuur, grote infrastructurele ingrepen en complexe binnenstedelijke projectontwikkelingen en toch alle ruimte voor ontmoetingen, cultuur en creativiteit. Lelijke steden bestaan niet. Steden zijn zo veelzijdig, dat er altijd bijzondere plekken te vinden zijn.

#### 5 LEESVOER

##### Onderzoek: One Shared House 2030

Voor het onderzoek One Shared House 2030 werkt Space10, het externe lab van IKEA, samen met Brooklyn Design Studio Anton & Irene om een doorkijkje te geven naar wonen in 2030. Het doel is te bedenken hoe problemen als het hoge tempo van verstedelijking, betaalbaarheid en eenzaamheid multidisciplinair en speels opgelost kunnen worden. Het welbevinden van bewoners staat centraal. Zie [onesharedhouse2030.com](http://onesharedhouse2030.com).

##### Boek: Affordable Living. Housing for everyone

van Klaus Dömer, Hans Drexler en Joachim Schultz-Granberg, over internationale voorbeelden van inclusieve steden. Boodschap: denk voorbij het vastgoed.

##### Boek: Together! The New Architecture of the Collective

van Mateo Kries en Mathias Müller, over de rol van architectuur bij slimme oplossingen voor betaalbaar bouwen en het mogelijk maken van ontmoetingen.

#### 6 BESTE INNOVATIE

##### WeLive

Met *WeWork* werd het moderne werken al op zijn kop gezet. Werken in gedeelde, gemeubileerde ruimtes met shared voorzieningen en een omvangrijke community, waar ontmoetingen, innovatie en kruisbestuiving alle ruimte krijgen. *WeWork* heeft wereldwijd ruim 160 vestigingen, waaronder in Amsterdam, Berlijn, Hamburg, Frankfurt en München.

De service *WeLive* van dezelfde initiatiefnemers maakt naast werken ook een nieuwe vorm van wonen mogelijk. Hoe ziet het eruit? Een gebouw vol gemeubileerde, slim ingerichte appartementen met gemeenschappelijke ruimtes zoals keukens, een wasserette, lounges, een gym en een bar. Het sluit heel gericht aan op de behoefte van de doelgroep: jonge stedelingen. Door deze combinatie ontstaat een nieuwe waardepropositie: een nieuwe lifestyle voor wonen en werken in de stad. Wonen is slechts onderdeel van een groter geheel. Het is misschien niet voor een brede doelgroep, maar voor een niche is het een bijzondere innovatie waar de betreffende mensen graag onderdeel van zijn.

#### 7 INSPIRERENDE ONTWIKKELINGEN

##### Sidewalk, Toronto

Bedrijven – waaronder grote, gerenommeerde spelers – in technologie, gebiedsontwikkeling en overige industrieën gaan hier samenwerken. Dat moet wel bijzondere ideeën en concrete projecten opleveren. Een combinatie van vooruitdenkend stedelijk ontwerp en nieuwe digitale technologie moet hier leiden tot een duurzame, betaalbare en economisch actieve buurt waarin de mens centraal staat. En dat alles op het niveau next level, met een voorbeeldfunctie voor de rest van de wereld.

##### De Binckhorst, Den Haag

Betrokken marktpartijen en gemeente werken hier samen om het tot een toekomstbestendig geheel te maken. Het loont om over de muren van je eigen perceel heen te kijken, ook al is het soms moeilijk om langetermijnbelangen te laten prevaleren boven die van de korte termijn. BPD, ook actief in de Binckhorst, maakt daarvoor gebruik van DAT: *Developing Apart Together*. ■

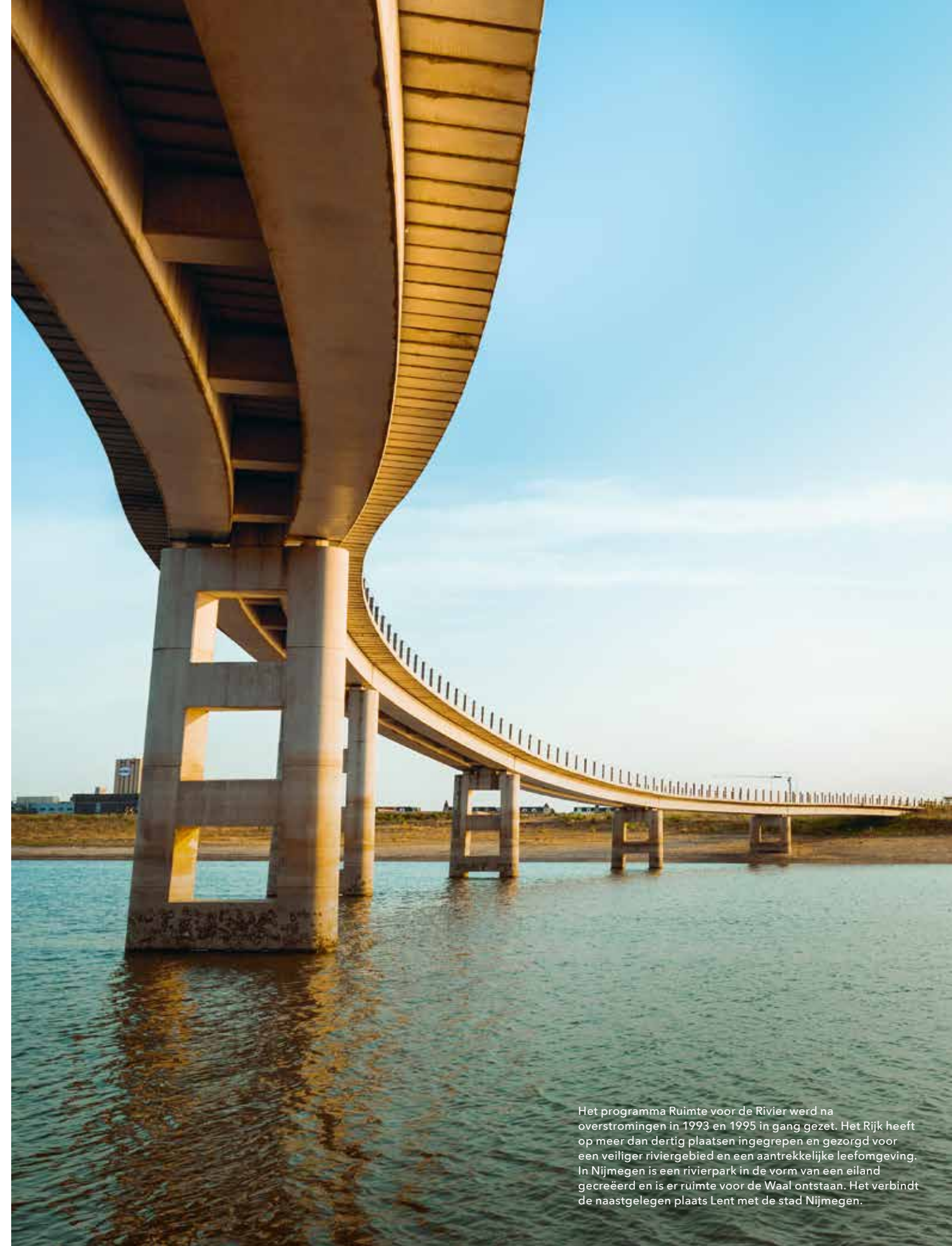
*Thema*

---

# BOUWEN OP EEN GROENBLAUW FUNDAMENT

---

In Duitsland en Nederland speelt landschapsonwerp van oudsher een belangrijke rol in de ruimtelijke planning. Of het nu gaat om parken of polders, er is volop gekneed met groen en blauw. Nu de verstedelijking oprukt, is de vraag: kunnen landschap en rood samengaan? En hoe dan?



Het programma Ruimte voor de Rivier werd na overstromingen in 1993 en 1995 in gang gezet. Het Rijk heeft op meer dan dertig plaatsen ingegrepen en gezorgd voor een veiliger riviergebied en een aantrekkelijke leefomgeving. In Nijmegen is een rivierpark in de vorm van een eiland gecreëerd en is er ruimte voor de Waal ontstaan. Het verbindt de naastgelegen plaats Lent met de stad Nijmegen.

## De dreiging van het wassende water heeft de identiteit van Nederland beïnvloed

HOEWEL DE TWEE landen naast elkaar liggen, zijn er duidelijke verschillen in de planningstraditie tussen Nederland en Duitsland. In Nederland wordt ruimtelijke ordening van oudsher van bovenaf vormgegeven: de Rijksoverheid zet de lijnen uit en provincies en gemeenten vullen dat in. De eerlijkheid gebiedt te zeggen dat die planningstraditie de laatste jaren langzaam terrein verliest. In Duitsland ontbreekt de landelijke sturing, doen de deelstaten evenmin veel aan ruimtelijke ordening en zijn vooral de steden zelf aan zet. De verschillen zijn terug te voeren op de historie. De naam Nederland zegt het al: de lage landen aan de zee. De afgelopen millennia dreigde de zee voortdurend het laagland te overstromen. Plekken om veilig te kunnen wonen en werken moesten worden bevochten en dat resulteerde – vooral in de noordelijke kustgebieden – in de aanleg van nieuwe cultuurlandschappen. Vormgegeven en ingericht door de mens, te beginnen met de monniken die bewoonbare terpen en wierden bouwden. In de eeuwen die volgden, hebben Nederlanders het land onder hun voeten voortdurend gekneed. Van de ontginning van veengronden via de aanleg van polders tot en met

de grootscheepse ruilverkavelingen in de twintigste eeuw. Ook recent werd er nog op omvangrijke schaal land op de zee gewonnen, zoals met de aanleg van de Tweede Maasvlakte in de Rotterdamse havens. Op die landschappelijke 'laag' ontstond vervolgens ruimte voor nieuwe nederzettingen.

### NOOIT AF

Volgens landschapsarchitect Adriaan Geuze heeft deze omgang met het landschap – onder dreiging van het wassende water – de nationale identiteit van Nederland in belangrijke mate beïnvloed. In NL Magazine zegt hij over het eeuwigdurend schaven aan het landschap: 'In het Nederlandse landschap zit ook altijd iets obsessiefs; dat komt daarvandaan: we moeten altijd beter, het is nooit af – laag over laag over laag. Er is geen berusting.' Het vooruitgangdenken is inderdaad diep ingebed in de Nederlandse aanpak: alles werd op een planmatige manier uitgelegd. Nederland heeft het begrip ruimtelijke ordening vanaf de jaren vijftig op een internationaal zeer hoog niveau gebracht. De landelijke overheid bepaalde in belangrijke mate waar er gebouwd mocht worden. Maar ook waar ruimte was voor nieuwe natuur en grote groenverbindingen, om flora en fauna een kans te geven. Zo werd in 1990 de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) geïntroduceerd als een samenhangend netwerk van bestaande en nieuwe natuurgebieden. In dat kader werden tal van natuurontwikkelingsprojecten gerealiseerd. Een programma van nationale impact was *Ruimte voor de Rivier*, dat werd ingesteld nadat er in 1993 en 1995 omvangrijke overstromingen plaatsvonden. Niet door de zee, maar door de rivieren die door de Nederlandse delta stromen. Besloten werd de dijken langs de rivieren niet te versterken maar de rivieren juist te

→

Nederland heeft het begrip ruimtelijke ordening vanaf de jaren vijftig op een internationaal zeer hoog niveau gebracht. De overheid bepaalde in het programma *Ruimte voor de Rivier* waar ruimte was voor nieuwe natuur en grote groenverbindingen. In Nijmegen werd een bypass aangelegd, waarmee de Waal meer ruimte kreeg en een nieuw stadseiland werd gecreëerd, geschikt voor recreatie en verblijf.



### Highlights

- > Landschap speelt in Duitsland en Nederland al langere tijd een belangrijke rol. In Duitsland vooral in de steden met stadsparken, in Nederland in de landelijke ruimtelijke ordening.
- > Verstedelijking vraagt om goede afweging van groen, blauw en rood. Naast wonen vragen ook andere functies een plek.
- > Van overheden op verschillende schaalniveaus – Rijk, provincie en deelstaat, en gemeente – wordt visie gevraagd op samengaan landschap en bouwen.
- > Duitsland en Nederland kunnen leren van elkaars aanpak, en inspirerende en historische voorbeelden.



Dit kunstwerk van het duo Heike Mutter en Ulrich Genth is een achtbaan zonder karretjes. De loop-achtbaan Tiger & Turtle Magic Mountain nabij Duisburg heeft 249 treden en in de avond gaat de ledverlichting in de leuning aan. Het is gelegen in het Emscher Landschaftspark, een open ruimte van 450 km<sup>2</sup> groot, dat natuur verenigt met industriecultuur en landschapskunst.



verruimen. Dit vroeg om een herinrichting van een deel van het rivierengebied, waarbij naast de veiligheid bij hoogwater ook ruimtelijke kwaliteit een belangrijke doelstelling was. Een van de dertig projecten was de bypass bij Nijmegen, waar de Waal meer ruimte kreeg en en passant een nieuw stadseiland werd gecreëerd, geschikt voor recreatie en verblijf.

#### **BOUWEN VOOR MEER VEILIGHEID**

In Duitsland spelen groen en water eveneens een belangrijke rol, maar op een ander schaalniveau. Hier zijn de deelstaten en de steden zelf meer aan zet. De landelijke overheid speelt veel minder een rol in de ruimtelijke planning. Een opvallende uitzondering vormde – ook hier – de dreiging van het wassende water. Bij het gevaar van hoog rivierwater en overstromingen deed zich de afgelopen jaren een parallel voor met de Nederlandse situatie: in 2002 traden de Elbe en de Donau op tal van plekken buiten de oevers na overvloedige regenval. In Duitsland stierven 45 mensen en werd een schade van negen miljard euro geleden. Sindsdien zijn omvangrijke – en nog eens miljarden kostende – versterkingsprogramma's gestart, vooral in de deelstaten Sachsen en Beieren. Met hogere dijken en kades wordt geprobeerd de veiligheid op een hoger niveau te krijgen en zo het gevaar van een honderdjaarflood – een hoogwater dat één keer per honderd jaar voorkomt – te beteugelen.

#### **PARKEN VOOR HET VOLK**

Op het Duitse nationaal en deelstaatniveau wordt – met uitzondering van de infrastructuur – niet gestuurd op de ruimtelijke inrichting van wonen en werken zoals dat in Nederland gebeurt. Hier hebben steden zelf meer de regie en dat komt bijvoorbeeld terug in de lokale aandacht voor hoogwaardig



## *De urgentie is duidelijk: rood, groen en blauw moeten op gelijkwaardige manier worden vormgegeven*

Volkspark Friedrichshain is het oudste en het eerste gemeenschappelijke parkgebied van Berlijn en een geliefde groene oase in de stad. Er zijn twee uitzichtsplatforms (op 48 en 78 meter hoogte), er is een openluchttheater, klimmuur, halfpipe, rodelbaan, speelgelegenheid en diverse sportvelden. Enkele oude eiken zijn aangewezen als natuurmonument.



BEELD: HOHLFELD/UULSTEIN/BILD

groen. Deze heeft in Duitsland een lange traditie. Eind negentiende eeuw groeiden de Duitse steden in hoog tempo – vergelijkbaar met nu. Dat zette grote druk op de hygiëne en de gezondheid van stadsbewoners. Vanuit particuliere hoek werden initiatieven ontplooid om bewust ruimte te scheppen voor plekken waar mensen konden spelen, sporten en anderen konden ontmoeten. De Stads- en Volksparken deden hun intrede, met bekende voorbeelden als het Altonaer Volkspark in Hamburg en het Volkspark Friedrichshain in Berlijn. Tot op de dag van vandaag speelt de aandacht voor hoogwaardig stedelijk groen een belangrijke rol in de Duitse stadsplanning. Bij nieuwe woonwijken bijvoorbeeld, maar ook bij de herstructurering van bestaande gebieden. Een vermaard voorbeeld is de Internationale Bau Ausstellung (IBA) voor het Emscher Park. Deze bouwexpositie werd in 1988 georganiseerd door de deelstaat Noordrijn-Westfalen om het verpauperde Ruhrgebied een impuls te geven. Het Emscher Landschaftspark werd aangewezen als een 450 km<sup>2</sup> grote open ruimte, waar bijvoorbeeld oude spoorlijnen werden getransformeerd tot regionale fietspaden. Ook werden binnen deze landschappelijke setting nieuwe woon- en werklocaties ontwikkeld. In de krimpstad Leipzig – die inmiddels weer volop groeit – wordt sinds eind jaren negentig met een landschapsplan gewerkt, dat onder meer tot doel heeft het stedelijk klimaat – in letterlijke zin – te verbeteren. Daarbij wordt onder meer ingezet op de aanleg van nieuwe parken en stadsbossen en het verminderen van de hoeveelheid verharding; asfalt en overbodige bebouwing worden vervangen door groen. Ook wordt de binnenstad zo veel mogelijk autoluw gemaakt.

### **STRIJD OM RUIMTE**

In hoeverre kunnen deze ervaringen uit het verleden nu weer van pas komen? De uitdagingen die vandaag

de dag van invloed zijn op het landschap zijn namelijk veelvoudig. De woningbouwopgave staat in de Nederlandse en Duitse grote steden nadrukkelijk in de belangstelling, maar er zijn veel meer uitdagingen die om ruimte vragen: bedrijvigheid, logistieke centra, infrastructuur, duurzame energiesystemen. En daarnaast blijft landbouwgrond nodig voor de voedselproductie en is er ruimte nodig voor natuur, recreatie, gezondheid – zoals de afvang van CO<sub>2</sub> en fijnstof, en het stimuleren van beweging – en klimaatadaptatie – zoals de opvang van regenwater en het tegengaan van hittestress. Allemaal claims die strijden om ruimte en vragen om ingrepen. Zowel in Nederland als in Duitsland is de urgentie duidelijk: rood, groen en blauw moeten op een gelijkwaardige en samenhangende manier worden vormgegeven. Dat vraagt om aansturing en regie. Een ongeplande ontwikkeling leidt namelijk tot ongewenste en moeilijk te herstellen uitwassen, zo maakte dezelfde Adriaan Geuze in de Volkskrant duidelijk toen hij de verdozing van het landschap bekritiseerde. Oftewel de enorme groei van bedrijfshallen en logistieke centra langs de Nederlandse snelwegen, die inmiddels 28 miljoen m<sup>2</sup> aan ruimte innemen. Geuze hierover: 'Moeten er dozen worden gebouwd op de beste landbouwgronden? Dat is het noodlot van Nederland, er worden geen keuzes gemaakt, we zien wel. En zo verdoost het landschap.' Volgens Geuze is dat uiteindelijk ook slecht voor de economische concurrentiepositie van Nederland, aangezien bedrijven en werknemers zich liever in een aantrekkelijke omgeving vestigen dan in een rommelig gebied: 'Om een aantrekkelijke vestigingsplaats te zijn, heb je dus niet alleen vliegvelden of snelwegen nodig, of een stabiele politiek – het wordt internationaal steeds duidelijker dat je ook zult moeten investeren in zachte



## 'VERBINDING MAKEN MET MENSEN IN DE PUBLIEKE RUIMTE'

*Patrick van der Klooster, leider BPD en tenderteam Gebiedsontwikkeling*

'Parken, pleinen en andere openbare, publieke ruimten zijn van grote waarde voor de stad. Als gebieds- en stadsontwikkelaar creëert BPD ook dergelijke stedelijke landschappen. In die ambitie is het vanzelfsprekend dat we de samenwerking zoeken met landschapsarchitecten met een eigen kijk op de stad en stedelijke gebieden. Waar stedenbouwkundigen vooral ontwikkelprogramma's en functies organiseren, zijn 'landschappers' vooral gefascineerd door vragen als: Hoe verbinden we mensen met de plek? Hoe benutten we de lokale geschiedenis? En hoe integreren we verschillende stedelijke mobiliteitsstromen? Ook in het uitdagen tot sport en beweging vervult landschapsarchitectuur een belangrijke rol. Voor mij draait het nog het meest om het betekenis geven aan een stuk stad en het mogelijk maken van ontmoetingen in de publieke ruimte, vanuit een gedeelde visie op de verblijfskwaliteit. In stadsschappen speelt vanzelfsprekend ook het technische aspect van landschapsarchitectuur een rol: waterberging, mobiliteit en ecologie. Zowel Duitsland als Nederland kent daarin een lange traditie. Bij de projecten van de toekomst – in en rondom onze steden maar ook daarbuiten – willen we daar ons voordeel mee doen.'

waarden als groen, parken, frisse lucht, cultuur.' Maar naast de logistiek en distributie doemen ook uit andere hoeken grote ruimtevreters op, zowel binnen als buiten de steden. In Nederland heeft de Raad voor de leefomgeving en infrastructuur berekend wat de energietransitie aan ruimtebeslag zal vragen: 2.000 tot 80.000 windmolens op het land, 2.000 tot 20.000 windmolens op zee, meer dan 300 km<sup>2</sup> aan zonnepanelen op honderdduizenden daken en zonneweides, meer dan 1.000 installaties voor bio-energie, honderden aardwarmte-installaties en vele honderdduizenden warmte-koudeopslaginstallaties.

### 350.000 WONINGEN BOUWEN

Daarnaast moeten nog een miljoen nieuwe woningen worden gebouwd. In Duitsland zijn de getallen nog indrukwekkender; tot 2030 moeten bijvoorbeeld jaarlijks 350.000 woningen worden gebouwd om aan de groei van het aantal huishoudens en de immigratie tegemoet te komen. Inmiddels is de helft van het Duitse landschap wel op de een of andere manier al in gebruik voor de winning van duurzame energie; op dat gebied loopt Duitsland duidelijk voor op Nederland.

### LEREN VAN ELKAAR

Dat hier een belangrijke gezamenlijke opgave ligt voor de publieke én private sector is duidelijk. In overleg moet bepaald worden hoe al deze ruimteclaims het beste integraal kunnen worden opgepakt. In Nederland wordt daarbij vooral op nationaal en provinciaal niveau gekeken. Door velen wordt de Nederlandse rijksoverheid inmiddels aangespoord om een visie op de ruimtelijke inrichting van het land te ontwikkelen, waarbij de noodzaak van verdere verstedelijking (woningbouw) wordt afgezet tegen alle andere ruimteclaims. Zo heeft de Vereniging van Nederlandse Projectontwikkelingsmaatschappijen (NEPROM) een

De Maeslantkering is een in 1997 in gebruik genomen stormvloedkering. Het ligt op de grens van Het Scheur en de Nieuwe Waterweg bij Hoek van Holland, in de buurt van Rotterdam. Deze kering maakt deel uit van de Europoortkering, het laatste onderdeel van de Nederlandse Deltawerken.



Investeringsstrategie Duurzame Verstedelijking aan het Rijk aangeboden. Het is een poging tot een integraal ruimtelijk plan, waarmee de traditie van Nederland op het gebied van ruimtelijke ordening nieuw leven wordt ingeblazen. De hoop is er vanuit de marktsector op gevestigd dat de Nederlandse landelijke overheid de handschoen nu oppakt. Zij werkt momenteel aan de Nationale Omgevingsvisie met daarin een langetermijnvisie op de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Het is afwachten hoe krachtig de visie wordt – en of er ook een bijpassend uitvoeringsbudget aan wordt gehangen. Sommige provincies nemen hierop alvast een voorschot en pakken hun eigen rol. Zo heeft Zuid-Holland – een deel van de Randstad waar de druk op de ruimte enorm is – in 2017 een studie verricht naar het Landschapspark Zuidvleugel,

een stedelijk landschap dat kan uitgroeien tot een metropolaan landschapspark van allure, waar wonen, werken en recreëren in samenkomen. Aan de basis van het park ligt een versterking van de groenblauwe structuur van de provincie; daarbinnen kunnen dan allerlei (bouw)initiatieven een plek krijgen. Voor de verstedelijkingsaanpak in Duitsland kan deze Nederlandse werkwijze op de hogere schaalniveaus als voorbeeld dienen, met name op het niveau van de deelstaten. Andersom kunnen Nederlandse steden leren van hoe rood, groen en blauw in Duitsland op een aantrekkelijke en hoogwaardige manier worden geïntegreerd – vaak in combinatie met verdichting en andere ruimtelijke ingrepen. In dat opzicht hebben de twee landen elkaar zeer veel te bieden. ■



BEEELD: JANITA SASSEN

Column

## OMDAT HET MOET

Groen en blauw zijn in steden bittere noodzaak. Steeds meer wetenschappelijke studies laten zien dat mensen zowel fysiek als psychisch gezonder zijn als ze natuur om zich heen hebben.

ER IS EEN DUIDELIJKE relatie tussen groen en gezondheid. Toen de Gezondheidsraad in 2014 voor het eerst advies uitbracht over deze relatie, was er wereldwijd maar een handvol studies bekend op dit vlak. Nu zijn dat er honderden. Het bewijs is overweldigend. Tot op fysiologisch niveau: bloeddruk en hartslag dalen, en stresshormonen nemen af wanneer mensen natuur om zich heen hebben. Kijken naar natuur is zelfs al voldoende om dat effect te bewerkstelligen. En de natuur hoeft niet per se groen te zijn. Water, zand en kale bomen blijken ook effectief. Voor zover bekend wordt het kijkeffect niet veroorzaakt door de kleur, maar door de grillige en zich herhalende vormen die overal in de natuur aanwezig zijn. Deze vormtaal roept een automatische, positieve reactie in mensen op. *Biophilic architecture* speelt hierop in door gebouwen te ontwerpen in natuurlijke

vormen en met natuurlijke materialen, waardoor mensen zich er prettiger voelen. Natuur in openbare ruimtes is een collectief goed, dus overheden: zorg ervoor dat steden voldoende groen hebben en behouden. Dat maakt de burgers gezonder. Ook ontwikkelaars en stadsarchitecten moeten hun verantwoordelijkheid nemen en voldoende groen inplannen. Maar ook bedrijven en burgers hebben hierin hun aandeel. Zij kunnen helpen om het

'STEDELINGEN DIE  
UITZICHT HEBBEN OP  
BOMEN EN PLANTEN,  
ZIJN GEZONDER EN  
MINDER GESTREST'

groen te onderhouden en bijvoorbeeld schoolpleinen en buurttuinen groener maken.

Vergroenen van steden hoeft overigens niet ingewikkeld te zijn. Een klein beetje groen in een wijk waar dit nauwelijks aanwezig was, kan al een groot effect hebben. En is er te weinig ruimte op de grond voor groen? Denk dan aan groene daken of verticale wanden met vegetatie. Gemeenten kunnen planten bijvoorbeeld ook als hulpmiddel bij afwatering gebruiken of als middel om de stad te koelen en de lucht schoner te houden.

Maar bovenal: maak het groen toegankelijk. Zorg ervoor dat mensen het kunnen zien en aanraken. Dus liever een parkje waar iedereen in kan dan een afgesloten daktuin.

En kies voor een diversiteit aan gezonde, krachtige vegetatie. Want als de natuur om ons heen volop aanwezig is, worden wij daar ook gezonder van. ■

**CV Prof. dr. Agnes van den Berg (1967)** studeerde Psychologie (functieleer) aan de Rijksuniversiteit Groningen en promoveerde in 1999 op onderzoek naar de beleving van natuurontwikkelingslandschappen. Sinds 2012 is ze bijzonder hoogleraar Beleving en Waardering van Natuur en Landschap aan de Rijksuniversiteit Groningen.

*Dubbelinterview*



Eric Luiten



Till Rehwaldt

---

# VAN KWANTITATIEVE OPGAVE NAAR KWALITATIEVE KANS

---

Ga er maar aan staan: meer woningen, meer mobiliteit, meer waterberging, meer duurzame energiewinning en toch het landschap in stand houden. Je moet wel een enorme optimist zijn, wil je hierin blijven geloven. De twee landschapsarchitecten, Eric Luiten en Till Rehwaldt, zien wel degelijk mogelijkheden. Mits er aan een aantal voorwaarden wordt voldaan. Dat wel.

DE REGELGEVING in Europa voor milieukwaliteit en natuurbehoud is zwaar en streng. Als je al toestemming krijgt om te gaan bouwen, zul je toch minstens moeten bewijzen dat je de ecologische en landschappelijke impact in het openbaar gebied compenseert. Tegelijkertijd ligt er in veel landen – en zeker in Duitsland en Nederland – een enorme bouwopgave die onmogelijk alleen binnen bestaand urbaan gebied kan worden opgelost. Hoe gaan we dat voor elkaar krijgen?

Twee gelauwerde landschapsarchitecten geven antwoord. Volgens Till Rehwaldt – voorvechter van de *Umweltgerechtigkeit* (publieke ruimte in gelijke mate toegankelijk voor iedereen, red.) – kan bijvoorbeeld het aantrekkelijk maken van krimpregio's in ieder geval deels soelaas bieden. En Eric Luiten verwacht dat de zware regelgeving versoepeld zal worden zodat we ons uit het ecologische boekhoudkundige korset kunnen wurmen. Niet omdat hij daar voorstander van is, maar omdat er geen keuze is.

Het goede nieuws: in beide scenario's kunnen de kwaliteit van de natuur en de openbare ruimte er wel bij varen. Hoewel de meningen daarover vooral in Duitsland verdeeld zijn, lijkt het besef aan kracht

## Highlights

- > Het realiseren van woningbouw-, energietransitie- en mobiliteitsopgaven hoeft niet ten koste van het landschap te gaan.
- > Als we landschapsinclusief (multifunctioneel) werken kan de landschappelijke kwaliteit juist verbeterd worden.
- > Omdat de landschapsarchitectuur vooral het gezamenlijke, maatschappelijke belang dient, kan deze discipline partijen bij elkaar brengen.
- > Het recept voor succes: doelstellingen combineren, samenhang creëren, plannen continu spiegelen aan uitgangspunten.

# 'WE MOETEN DE HOOGTE IN EN HIER EN DAAR OOK BUITEN DE STAD BOUWEN'

*Eric Luiten*

te winnen dat een integrale aanpak van de opgaven kwaliteit aan de openbare ruimte kan toevoegen. Rehwaldt: 'Voor de één betekent ecologische verrijking het combineren van opgaven, voor de ander juist mensen zo ver mogelijk uit de buurt van de natuur houden.' Luiten: 'We moeten afdelen te denken in termen van schade en verlies als het om ingrepen in het landschap of de natuur gaat. Dat is nog wel een stevige hobbel.' Niettemin zijn beide heren gematigd optimistisch. Dat wil zeggen: over de kansen. Over het vermogen van de sector – publiek en privaat – om de uitdaging daadkrachtig aan te gaan, zijn ze terughoudender.

## GELIJK MAAR DE HAMVRAAG: HOE KUNNEN WE HONDERDDUIZENDEN WONINGEN BOUWEN EN OOK HET LANDSCHAP IN STAND HOUDEN?

Rehwaldt: 'Zowel bij verdichting in de stad als bij bouwen buiten de stad wordt de openbare ruimte verstoord. Daarom hanteren we vaak de strategie van de *Doppelten Innenverdichtung*. Het idee is dat, als er voor meer mensen minder openbare ruimte overblijft, de kwaliteit van die ruimte verbeterd moet worden: toegankelijker, robuuster, beter onderhouden. In steden als Berlijn, Hamburg en München bestaan regelingen die voorschrijven dat per nieuwbouwwoning een bepaalde hoeveelheid openbaar groen moet worden ontwikkeld.'

Luiten: 'We moeten in ieder geval de hoogte in. En misschien hier en daar ook buiten de stad bouwen. →

Dat betekent weerstand, want het Nederlandse verstedelijkingsmodel – eengezinswoningen met een carport en een tuin – is een hardnekkig soort verwennerij. Dit model heeft ons in een lastige situatie gebracht: we gebruiken ongelofelijk veel ruimte voor grondgebonden woningen. De uitdaging is dus ook sociaalpsychologisch van aard. Het is niet alleen een bouwopgave. Die knop van stadsuitbreiding in lage dichtheden moet om. Maar vooral zie ik de aanwakkerende vraag ook als een mooie aanjager voor stadsvernieuwing, zowel voor woningen als voor de openbare ruimte. De kwantitatieve opgave is een kwalitatieve kans.'

## HET LANDSCHAP BINNEN EN BUITEN DE STAD KAN DUS ZELFS MOOIER WORDEN VAN MEER BOUWEN?

Luiten: 'Ik zie alleen perspectief als het gemeenten en ontwikkelaars lukt om daarin landschapsinclusief te gaan sturen, ontwerpen en ontwikkelen. Een aanpak waarin kosten en opbrengsten van gebiedsontwikkeling in één hand blijven. Alleen dan kunnen we schijnbaar onverenigbare grootheden met elkaar verenigen. Landschapsinclusiviteit is een soort kwalitatief kader waarbinnen je moet werken. Ik moet alleen wel zeggen dat de succesvolle voorbeelden niet voor het oprapen liggen. De Vinex-opgave was door het Rijk voorzien van een landschappelijk programma, maar de praktijk heeft geleerd dat veel groene intenties en voornemens niet of hooguit gedeeltelijk tot uitvoering zijn gekomen. Positieve uitzonderingen zijn onder meer Park Lingezegen, een vanwege de stads- en dorpsuitbreidingen heringericht cultuurlandschap van 1.000 hectare tussen Arnhem en Nijmegen. En Blauwestad, in zijn bedoeling en opzet een prachtig



*Eric Luiten*

Landschapsarchitect (Wageningen Universiteit) - zelfstandig landschapsarchitect in Delft - hoogleraar Erfgoed en Ruimtelijk Ontwerp TU Delft (2005-2014) - Rijksadviseur voor Landschap en Water (2012-2016) - voorzitter van diverse kwaliteitsteams, o.a. Ruimte voor de Rivier, Nieuwe Hollandse Waterlinie, Afsluitdijk - Spoorbouwmeester NS/ ProRail (sinds 2018).



*Till Rehwaldt*

Landschapsarchitect (Universität Dresden) - oprichter en eigenaar Büro Rehwaldt Landschaftsarchitekten in Dresden (sinds 1993) - wetenschappelijke activiteiten aan universiteiten in Dresden, Zwickau en Berlijn - vormgever masterstudie Urban Management aan de Universität Leipzig - adviseur gemeenten Weimar en Erfurt - voorzitter Bund Deutscher Landschaftsarchitekten BDLA (sinds 2014).



---

'DE AARD  
VAN ONS  
VAK?  
**VERZOENEN**'

---

*Eric Luiten*



geïntegreerd project waarbij landschapontwikkeling en stadsontwikkeling hand in hand gaan. Het is nog niet tot volle wasdom gekomen, maar dat kan nog gebeuren. Er ligt in elk geval een sterk gedifferentieerd landschappelijk casco, echte nieuwe topografie.' Rehwaldt: 'Multifunctioneel denken is absoluut nodig, maar dat is nog wel een leerproces. Functietrajecten die we vroeger gescheiden aanpakten, combineren we nu vaker, al lukt dat nog niet overal. De BDLA (Bund Deutscher Landschaftsarchitekten, red.) propageert de ontwikkeling van een groene infrastructuur, een EU-strategie om de biodiversiteit te bevorderen. Wij definiëren het begrip groen heel breed, inclusief openbare ruimtefuncties, aanpassing op klimaatverandering, regenwatermanagement, het creëren en onderhouden van recreatiegebieden. Zo proberen we uitdagingen samen te brengen. Dat is een lastige opgave, want het roept veel conflicten op over ruimtegebruik. Aan de andere kant levert het oplossingen op die anders verscholen blijven. Zoals een parkeerterrein, dat bij extreme regenval als tijdelijke berging voor overtollig water dienstdoet zodat we geen schaarse grond hoeven te gebruiken. Maar het

levert ook strategieën op om krimpregio's aantrekkelijk te maken. In Beieren zie je dat bestuursorganen en opleidingsinstituten doelbewust naar zulke regio's verhuizen, dat er voorzieningen komen, en dat mensen zich daar weer gaan vestigen.'

#### **DUS HET RECEPT VOOR SUCCES IS: DE BOUWOPGAVE COMBINEREN MET DE ANDERE UITDAGINGEN MET EEN RUIMTELIJKE IMPACT?**

Luiten: 'Ik denk dat het kan. Het is een kwestie van ruimer denken: ontwikkelstrategieën en plannen maken die gebaseerd zijn op meervoudige allianties. Ontwikkelaars moeten we aanspreken op meer maatschappelijke verantwoordelijkheid dan alleen het realiseren van die bouwopgave, energiebedrijven op meer dan alleen het oplossen van de veranderende vraag naar energie, infrastructuurbedrijven op meer dan alleen het oplossen van mobiliteitsknopen, en zo verder. Al die opgaven zijn per definitie landschapsinclusieve opgaven. De bewijslast ligt dus bij alle partijen die in de ruimte actief zijn.'

#### **MAAR HOE VERENIG JE DAN DE VERSCHILLENDE INDIVIDUELE BELANGEN?**

Luiten: 'Kijk naar het programma Ruimte voor de Rivier. Dit laat par excellence zien dat het kan. Hier is de kwantitatieve opgave – capaciteitsverruiming in het buitendijkse gebied voor de groeiende hoeveelheid rivierwater – vertaald in een kwalitatieve uitdaging: vergroting en verrijking van de ruimtelijke kwaliteit. Die dubbele doelstelling is vanaf het allereerste moment de leidraad geweest. Het programma is op rijksniveau geagendeerd, vanuit een landschapsinclusieve diagnose. Vervolgens is heel slim van groot naar klein gewerkt, zodat de waterschappen en gemeenten lokaal het opdrachtgeverschap konden vervullen vanuit hun eigen kracht. Aan de hand daarvan is van plek tot plek de integrale puzzel gelegd. En niet in dichtgetimmerde bestekken, maar juist door maximaal gebruik te maken van lokale kennis en inventiviteit

# 'IEDEREEN WIL NIEUWE ENERGIE, ZOLANG HET WINNEN ERVAN MAAR NIET IN DE EIGEN OMGEVING GEBEURT'

*Till Rehwaldt*

uit de markt. Versnippering en verrommeling is voorkomen door er een onafhankelijk kwaliteitsteam op te zetten, bestaande uit een ecooloog, rivierkundige, geomorfoloog, stedenbouwkundige en een landschapsarchitect. Dit team heeft elk plan gespiegeld aan de uitgangspunten. Er is veel geïntervenieerd in bestaande ruimtelijke kwaliteit, in belangen, in eigendommen, in waarden. Maar doordat dit gezelschapsspel op een landschapsinclusieve manier is gespeeld – met de dubbele doelstelling – heeft het tot een prachtig resultaat geleid.'

#### **ZIJN ER IN DUITSLAND VOORBEELDEN VAN ZO'N INTEGRALE AANPAK?**

Rehwaldt: 'De wijze waarop het complete Ruhrgebied is geherstructureerd en deels nieuw is ingericht, met een belangrijke landschappelijke component, is misschien vergelijkbaar. Maar het is wel meer specifiek per deelstaat gepland en gerealiseerd. Dat geldt ook voor bijvoorbeeld de programma's in het kader van de *Wasserrahmenrichtlinien* (de Kaderrichtlijn Water

van de EU, red.). In sommige Duitse deelstaten zijn eisenprogramma's geformuleerd met zo'n dubbele doelstelling: de ecologische kwaliteit van rivieren en andere waterwegen verbeteren en tegelijkertijd een stedenbouwkundige versterking realiseren. Veel rivieren lopen door de steden en dorpen en verbinden hier de periferie met het centrum. Het is een natuurlijke groene ader waarlangs je nieuwe verbindingen kunt maken en alternatieve mobiliteitsoplossingen kunt creëren, zoals snelle fietsroutes voor e-bikes. Het is niet één omvattend programma zoals Ruimte voor de Rivier, maar de plicht om de richtlijn na te komen wordt wel vaak gebruikt om het landschap kwalitatief te verbeteren.'

#### **WE WETEN DUS WAT EEN INTEGRALE, LANDSCHAPSINCLUSIEVE AANPAK KAN OPLEVEREN. APPELTJE-EITJE?**

Rehwaldt: 'Was het maar waar. In Duitsland hebben we een traditie van regionale planning, maar in de laatste jaren is die discipline steeds meer op de achtergrond geraakt ten gunste van een gemeentelijk of nog kleinschaliger planningsniveau. Daardoor wordt niet meer goed gelet op samenhang. We hebben sterke behoefte aan een grotere planologische scope die de gemeentelijke regio en zelfs deelstaten overstijgt, zeker gezien de enorme uitdagingen waar we voor staan. Hier en daar zie je dat meer coördinatie en samenwerking slaagt, maar over het algemeen is er nog een lange weg te gaan.' Luiten: 'Een integrale aanpak met een dubbele doelstelling is een must, ook voor de volgende weerbarstige ruimtelijke opgave: de energietransitie. Maar de discussie gaat alweer alle kanten op, van de stroming die het in één keer grootschalig en rigoureuus





---

'ER ZULLEN  
ALTIJD MENSEN  
TEGEN LAND-  
SCHAPPELIJKE  
**INGREPEN**  
ZIJN'

*Till Rehwaldt*

---

# 'WIJ VERBINDEN NATUUR, MILIEU, GESCHIEDENIS EN ERFGOED'

*Eric Luiten*

wil aanpakken, tot partijen die het juist decentraal willen gaan oplossen. En naarmate de schaal groter wordt, wordt ook de weerstand groter. Dat is lastiger dan bij Ruimte voor de Rivier, de energietransitie raakt mensen directer.'

Rehwaldt: 'Iedereen wil hernieuwbare energie, zolang het winnen ervan maar niet in de eigen omgeving gebeurt. Een bijkomend probleem is dat we in het noorden van Duitsland meer wind hebben, maar zuidelijker – waar de grote fabrieken staan – die energie nodig hebben. Alleen al het opzetten van een transportnetwerk stuit op veel weerstand.'

## **DAT KLINT DAN WEER NIET HOOPGEVEND. IS ER NIEMAND DIE DE BELANGEN KAN VERBINDEN?**

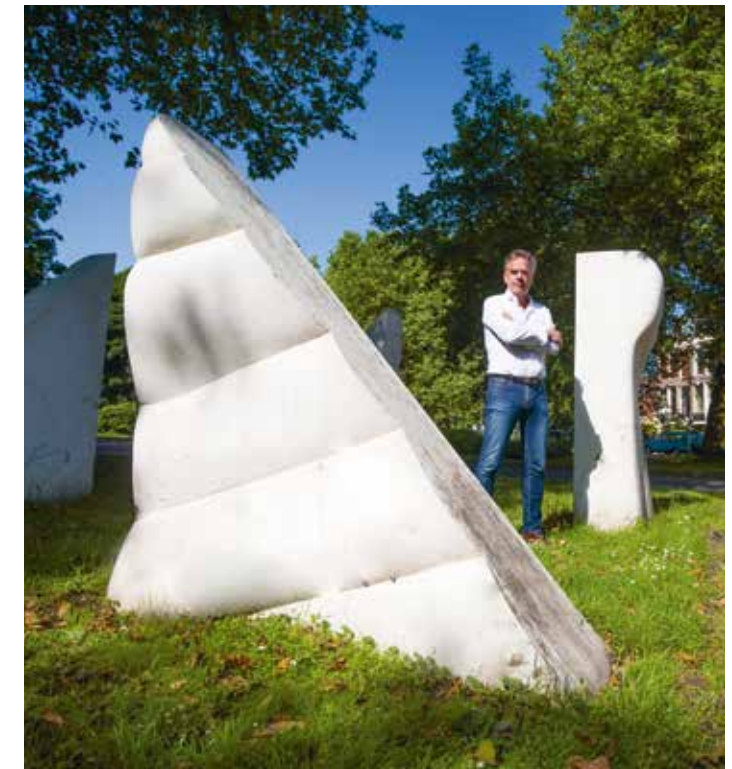
Luiten: 'De landschapsarchitect! Dat is de aard van ons vak: verzoenen. De landschapsarchitect is zich bewust van het feit dat ingrepen in onze leefomgeving altijd nodig zullen zijn, maar wij weten dat te verbinden met de minder in geld uit te drukken waarden die aan diezelfde omgeving worden toegekend: natuur, milieu, geschiedenis, erfgoed. Wij denken niet letterlijk in termen van kosten en opbrengsten, maar in landschappelijke en stedelijke structuren die tijd van leven moeten krijgen. Gechargeerd gezegd helpen stedenbouwkundigen en architecten de bouwers. En lokale overheden zijn met steeds meer taken en verantwoordelijkheden opgezadeld, zij worstelen met ingewikkelde, zware dossiers. De landschapsarchitect is in dat speelveld degene die de verbinding kan leggen.'

Rehwaldt: 'Ruimtelijke ordening is vaak vooral een kwestie van zoeken naar consensus. We geven vorm aan ideeën, delen visie en zoeken continu naar optimalisatie. Het gaat ons beter af dan andere partijen in de sector om dit in de openbaarheid te doen, want wij zijn in feite de vertegenwoordigers van het algemene belang. In complexe planningsprocessen spelen al snel individuele belangen van verschillende groepen een storende rol. Voor de landschapsarchitect is dat individuele belang vaak synoniem aan het maatschappelijke belang. Daarom maken vakgenoten ook vaak deel uit van andere dan puur landschappelijke planningstrajecten, juist omdat zij als geen ander de economische, ecologische, landschappelijke en belangen van omwonenden kunnen verenigen.'

## **OFTEWEL: ER IS HOOP? WIR SCHAFFEN DAS?**

Rehwaldt: 'Het is zeker niet makkelijk. Want wat je ook doet, er zullen altijd mensen last van landschappelijke ingrepen hebben en ertegen zijn. Maar als je het planningsproces minder ziet als een top-down proces, als je dus belangen bij elkaar weet te brengen en kunt aantonen dat je voor iedereen waarde toevoegt, dan zie ik het optimistisch in. Groen heeft een goed imago. Vanuit dat imago moeten we argumenten aandragen en strategieën ontwikkelen die met dit soort complexiteit kunnen omgaan.'

Luiten: 'Je kunt snel vervallen in onderhandelings-landschappen waarin je compromissen krijgt waar iedereen een beetje blij mee is, maar niemand heel erg blij. Dat zie je geregeld bij gebiedsontwikkelingen. De clou is dus vooraf iets te bedenken, zoals een kwaliteitsteam met een relatief onafhankelijke positie. Dan kun je voorkomen dat grote ingewikkelde puzzels uiteenvallen in allerlei kleine deeltjes die niet meer goed op elkaar aansluiten. Dus ja, het kan lukken, maar het vergt zelfbewust opdrachtgeverschap en het lef om de landschapsinclusieve voortgang continu te spiegelen.' ■



## *Verder lezen*

- > Alles over Ruimte voor de Rivier (incl. longreads over specifieke thema's)
- > Masterplan Park Lingezege
- > Till Rehwaldt over inrichting en gebruik buitenruimte
- > Boek: Grüne Infrastruktur / Green Infrastructure

Op [bpd.nl](https://bpd.nl)/bpd-magazine vindt u de links naar bovengenoemde artikelen.

BEELD: LARS VAN DEN BRINK

*Beeldreportage*

# URBAAN ONTSPANNEN

Wie sportief en recreatief bezig wil zijn, hoeft daar de stad niet (meer) voor uit. De openbare ruimte biedt allerlei mogelijkheden, voor wie ze wil zien. Van skaten tot en met skiën en funboarden, het kan allemaal.

**DUITSLAND**

Englischer Garten, München

Met 78 kilometer aan wandelpaden – en 8,5 kilometer aan waterwegen – is dit een van de grootste stadsparken ter wereld. In het kunstmatig stromende water kan zelfs gesurft worden.





**DUITSLAND**  
Elbestrand, Hamburg

De haven van Hamburg is de grootste van Duitsland. Langs het stadsstrand aan de Elbe varen om de haverklap de grootste containerschepen.



**RUSLAND**  
Moskovskaya, Sint-Petersburg

Sinds 2006 staan er muzikale fonteinën op het Moskovskaya-plein. In het weekend en op feestdagen is om de twee uur twintig minuten lang klassieke muziek te horen. Midden op het plein staat een levensgroot bronzen beeld van Lenin (niet te zien op de foto).



**NEDERLAND**  
Entrepotdok, Amsterdam

De vijfhonderd meter lange gevel van het Entrepotdok is een van de langste historische gevelwanden in Europa en het grootste bewoonde pakhuizencomplex van Amsterdam. De brugpijlers van de Nijlpaardenbrug waren oorspronkelijk ontworpen als nijlpaarden, nu is het dier alleen in de vorm van naambordjes te zien op de brug.



**NEDERLAND**  
Skatepark Twist and Shout, Rotterdam

Aan de voet van de Erasmusbrug ontwierp de Indiase architect Martand Khosla het 25 meter lange skatepark Twist and Shout (2013).



**ZUID-KOREA**  
Ttukseom Hangang Park, Seoul

Het Ttukseom Hangang Park is het hele jaar geopend en heeft een verscheidenheid aan attracties die elk seizoen veranderen. In de zomer kunnen bezoekers windsurfen en waterskiën. In de lente en herfst heeft het park seizoensgebonden bloementoonstellingen. En in de winter kunnen bezoekers sleeën en schaatsen.



**DUITSLAND**  
Landschaftspark, Duisburg

Op het 180 hectare grote terrein van een voormalige staalfabriek worden industrie en natuur met elkaar verbonden, nadat het terrein tussen 1991 en 2002 als openbaar park werd ingericht. Bezoekers kunnen de ijzerertsbunker beklimmen. In totaal zijn er 400 klimroutes en vele andere activiteiten zoals fietsen, wandelen en zelfs duiken.

*Stelling*

---

'ONZE STEDEN  
ZIJN TE WEINIG  
TOEGERUST OP  
**DE WENSEN VAN  
EENPERSOONS-  
HUISHOUDENS**'

---

Steeds meer mensen kiezen er bewust voor om alleen te wonen. Onderzoeksbureau RIGO deed in opdracht van BPD onderzoek naar deze doelgroep en concludeert: het aantal eenpersoonshuishoudens in de stad blijft groeien en ligt vaak al boven de 40 procent. Gaat dit probleemloos goed? We vragen vijf experts om een reactie.

**Floris Alkemade**

*Rijksbouwmeester en betrokken bij studies naar wonen en zorg in de stad*

'Ik ben het hartgrondig met de stelling eens. Er moeten nieuwe woningtypen worden ontwikkeld die een betere balans vinden tussen individualiteit en collectiviteit. Maar ook met de inrichting van de openbare ruimte moeten we hier veel beter op inspelen. Hoe komen mensen met elkaar in contact? Ik zie daar overigens ook veel positieve ontwikkelingen van onderlinge solidariteit en generaties die elkaar willen helpen. Met publieke en private partijen, gekoppeld aan ontwerpkracht, moeten we daarop voortborduren. Met de ontwerpprijsvraag Who cares – georganiseerd in 2017 – verbinden we bijvoorbeeld wonen met zorg. We zien vergrijzing daarbij niet als een op te lossen probleem, maar als een enorme potentie. We moeten het niet alleen hebben over de zorg voor ouderen, maar ook over hun ontwikkelingskansen. Mensen worden ouder en kunnen vaak nog heel veel. Laten we daar dan ook gebruik van maken. Die boodschap leggen we onder meer neer bij de ministeries van Volksgezondheid, Welzijn en Sport, en Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en de grote steden.'





## Amos Engelhardt

*Directeur van i Live dat projecten met compact wonen (in Duitse steden) ontwikkelt*

‘Zeven jaar geleden zijn wij in de niche van het micro-wonen gestapt. We constateerden dat de samenleving niet reageerde op de groei van deze doelgroep. Daarom hebben we het i Live-concept ontwikkeld, waarbij het wonen vergezeld gaat van allerlei diensten. Onze inzet is om community's te creëren, waarin mensen allerlei mogelijkheden krijgen om anderen te ontmoeten. Daarbij onderscheiden we drie producten: *nice living* voor studenten en jongeren, *service apartments* voor mensen die langer in de stad willen verblijven, en sinds kort ook *best age living* voor senioren. Voor elke groep bekijken we waaraan behoefte bestaat. Sommige ouderen willen bijvoorbeeld een huisdier tegen de eenzaamheid, maar anderen willen liever een hond delen: dog sharing bieden we dan aan. Waar wij nog wel tegenaan lopen: de traditionele regels van gemeenten. Ze stellen bijvoorbeeld parkeerplaatsen verplicht, waar onze klanten al geen auto meer hebben. Dat kan én moet beter.’

BEELD: FOTOSTUDIO SPECTRUM

# ‘Gemeenten bouwen liever voor gezinnen’

*Kirsten Gram-Hanssen*



BEELD: JØRGEN TRUE

## Kirsten Gram-Hanssen

*Hoogleraar aan de Danish Building Research Institute (Aalborg University)*

‘In de Scandinavische landen zien we drie belangrijke ontwikkelingen. Jongeren die langer single blijven, ouderen die langer alleen thuis blijven wonen – waar ze vroeger naar een bejaardenhuis gingen – en mensen van middelbare leeftijd die scheiden of nog geen relatie hebben gehad. Toch vindt er weinig debat plaats over de consequenties hiervan. En de bouwprogrammering wordt er evenmin op aangepast. Gemeenten en ontwikkelaars bouwen liever voor gezinnen – zoals ze dat al honderd jaar doen – in plaats van nieuwe woningtypen te ontwikkelen die geschikt zijn voor de verschillende groepen eenpersoonshuishoudens. Terwijl er allerlei mogelijkheden zijn voor concepten waarbij alleenstaanden ruimtes, diensten en voorzieningen delen: sharing. Ook in termen van duurzaamheid zou dat beter zijn: je kunt effectiever omgaan met bouwmaterialen, ruimte en huishoudelijke apparatuur.’



BEELD: INSTITUUT DER DEUTSCHEN WIRTSCHAFT

## Michael Voigtländer

Vastgoedeconoom aan het Institut der Deutschen Wirtschaft en onderzoeker van de relatie tussen demografie en stedelijke ontwikkeling

‘Ook in de Duitse steden neemt het aantal alleenstaanden verder toe. Kijken we dan naar wat er gebouwd wordt, dan zien we vooral grotere woningen met vier à vijf kamers. Daarin bestaat een duidelijke discrepantie. De druk op bestaande kleine woningen neemt hierdoor fors toe. Er worden wel micro-appartementen gerealiseerd, maar vaak in het dure segment. Of daar op termijn vraag naar zal blijven bestaan, betwijfel ik. We moeten ook daarom naar andere oplossingen toe. Meer twee- en driekamerwoningen bouwen, maar ook bijvoorbeeld flexibele woonconcepten voor studenten die na vijftien jaar weer kunnen worden verwijderd. Daarnaast moeten we investeren in betere infrastructuur tussen steden, zodat huishoudens ook alternatieven voor de grote steden – met minder druk op de woningmarkt – kunnen overwegen. Ook liggen er kansen om jonge huishoudens niet geïsoleerd te huisvesten, maar juist gemengd met andere typen eenpersoonshuishoudens. Zodat studenten ouderen kunnen helpen en vice versa.’

‘Er zijn  
allerlei  
subgroepen  
met  
specifieke  
wensen’

Han Joosten

### Meer lezen?

RIGO Research en Advies heeft in opdracht van BPD het onderzoek *Demografie en de woningmarkt. De gevolgen van het toenemend aantal alleenstaanden voor de woningmarkt* uitgevoerd. Lees hier het hele rapport: [bpd.nl/bpd-magazine](http://bpd.nl/bpd-magazine)



BEELD: JANITA SASSEN

## Han Joosten

Hoofd Research bij BPD en kenner van de Duitse en Nederlandse woningmarkt

‘Eenpersoonshuishoudens zijn geen homogene groep, maar bestaan uit verschillende subgroepen met veel variatie en verschillen. Deze groepen hebben specifieke wensen. Per groep verschilt ook de mate waarin de stad op hun wensen inspeelt. Jongeren die lekker met een laptop bij Starbucks zitten, reddet het wel. Zorgbehoevende en eenzame ouderen hebben het veel zwaarder.

In het woningbouwbeleid wordt met die differentiatie te weinig rekening gehouden. Met name voor ouderen die nu in een grondgebonden woning wonen, is er te weinig aanbod. Zij willen doorstromen in hun eigen vertrouwde buurt, naar kleinschalig en betaalbaar wonen met goede services en mogelijkheden voor ontmoeting. Maar ook voor jongeren moet er aanbod met een betere prijs-kwaliteitverhouding komen, goed ingepast in een bredere gebiedsontwikkeling.’ ■

Essay

# WINNAARS EN VERLIEZERS

De creatieve klasse heeft in veel opzichten de stad gered, alleen blijkt nu dat niet iedere stedeling deelt in het succes. Door stijgende woonkosten gaapt een steeds diepere kloof tussen stadsbewoners. Daarom moeten we werk maken van inclusief urbanisme, betoogt stedelijk geograaf **Richard Florida**.

ER WAAIT EEN nieuwe wind in het debat over de toekomst van steden. Het besef groeit dat stedelijke inrichting niet alleen gaat over slimme verdichting, meer bedrijvigheid en verlevendiging van een paar wijken in de binnenstad. Dat is simpelweg niet genoeg voor een gelukkige stad, zo is gebleken. Kijk maar naar de opkomst van het populisme. Wie zich daarover nog verbaast, zou eens goed naar de stedelijke ontwikkeling van de afgelopen jaren moeten kijken, en de betekenis van die ontwikkeling voor zowel stad als land. Want waarom

voelen zoveel kiezers zich benadeeld? Het antwoord op die vraag ligt in hun dagelijkse leven. Ze hebben de grootste moeite om goed betaald werk en een betaalbaar huis te vinden in de stad. En heus niet alleen in hartje New York, maar ook in Berlijn en Amsterdam – en steeds vaker in de tweede en derde steden van het land. Ik heb gezien hoe de welvaart in steden zich steeds meer concentreert in een paar buurten in en rond de binnenstad, terwijl andere wijken verarmen. In steden – groot en klein – lijken nog

maar twee smaken te zijn overgebleven: die van winnaars en verliezers. De campagnes voor verkiezingen en referenda in allerlei westerse landen vertonen de afgelopen jaren dan ook steeds dezelfde tegenstelling: een kleine progressieve stedelijke elite versus de rest. Wat betekent dat voor mijn werk en verantwoordelijkheid als stedelijk geograaf? Dat houdt me dagelijks bezig.

## SOCIALE EN ECONOMISCHE KLOOF

Toen ik in 2002 het boek *The Rise of the Creative Class* schreef, liet ik mij

inspireren door het positieve, schepende vermogen van een creatieve elite om een stad nieuw leven in te blazen. Onderzoek wees namelijk uit: maak de stad aantrekkelijk voor kenniswerkers, ontwerpers en ondernemers en ze zullen andere bevolkingsgroepen meetrokken in de positieve ontwikkeling. Als het goed gaat met de creatieve klasse, volgt de rest vanzelf. Bestuurders, investeerders en ondernemers namen de raad ter harte. Ze trokken aantrekkelijke werkgevers aan voor de creatieve mensen om de stad te doen herleven. En

maakten de weg vrij voor de bouw van aantrekkelijke woningen en een prettige leefomgeving voor deze groep. Tot op zekere hoogte heeft de opkomst van de creatieve klasse zijn belofte wel ingelost. De groei van een innovatieve stedelijke economie heeft geleid tot meer werkgelegenheid – en dan vooral voor de creatieve klasse zelf – en hogere lonen, ook voor de lagere inkomensgroepen. Maar naar nu blijkt, is dit niet voldoende. Uiteindelijk geniet maar een kleine groep, in een beperkt aantal wijken, onevenredig van de voordelen van

## Highlights

- > Slimme verdichting, meer bedrijvigheid en verlevendiging van een paar wijken in de binnenstad is niet genoeg voor een gelukkige stad. Om de sociale en economische kloof tussen stadsbewoners te dichten, zullen bestuurders en stadsontwikkelaars inclusiviteit hoog op hun agenda moeten zetten en meer op lokaal niveau moeten samenwerken.
- > Wereldwijde verstedelijking is de grootste uitdaging van de 21ste eeuw. Grote vraagstukken als energie, klimaat, maatschappelijke onrust, armoede en economische ontwikkeling hebben internationale impact en direct verband met steden.
- > De enorme opdrachten vragen om een integrale aanpak waarbij meerdere disciplines zijn betrokken.
- > Gebruik lokale kennis en ervaring, deel internationaal best practices en zoek de samenwerking, open een School of Cities, zoals in Toronto.



# 'IK PLEIT VOOR MEER BANEN IN DE STAD DIE DE LAGERE EN MIDDENKLASSE ONDERSTEUNEN'



## Richard Florida

Stedelijk geograaf Richard Florida maakte in 2002 faam met *The Rise of the Creative Class*. In dit boek betoogt hij dat steden zichzelf uit het slop kunnen trekken door te investeren in een nieuwe creatieve klasse van kenniswerkers, ontwerpers en ondernemers. Vorig jaar publiceerde hij *The New Urban Crisis*, waarin hij stilstaat bij een onbedoeld gevolg van gentrificatie: het ontstaan van een sociale en economische kloof in steden, en hoe we die weer kunnen dichten. Florida is Amerikaan, maar woont en werkt in Toronto waar hij is verbonden aan de University of Toronto.

gentrificatie. Ondanks de inkomensgroei kunnen sommige bevolkingsgroepen de stijgende woonkosten in de stad niet bijbenen. Er is een sociale en economische kloof ontstaan, en die wordt gevaarlijk groot als we niets doen. We moeten toe naar inclusieve, welvarende woon- en werkcentra waarin iedere stadsbewoner kan participeren.

### INCLUSIEF URBANISME

Het is misschien geen populaire conclusie, maar de tijd is rijp om de creatieve klasse, politici en ondernemers op hun verantwoordelijkheid te wijzen. Onder bestuurders, ondernemers en stadsontwikkelaars groeit het besef dat inclusiviteit hoog op de agenda hoort bij stedelijke inrichting en stadsbestuur. Onder kenniswerkers, ontwerpers en ondernemers merk ik dat zij zich zelfs schuldig voelen dat ze hebben gezorgd voor het ontstaan van sociale segregatie. Maar het is geen kwestie van schuld; de creatieve klasse is juist nu nodig als bondgenoot om het tij te keren. Onder meer door in de buurten waar ze wonen en in bedrijven waar ze werken een bijdrage te leveren aan meer diversiteit en participatie. We hebben de kans én de plicht om de stad naar onze hand te zetten. We moeten toe naar wat ik inclusief

urbanisme noem. Op een aantal terreinen is vooruitgang te boeken. Voor meer diversiteit en een levende en werkende stad zijn in de eerste plaats betaalbare woningen nodig op centrale plekken. Dat grote, kapitaalkrachtige bedrijven de stad in zijn getrokken, is geweldig voor mensen die er kunnen werken. Maar voor lager betaald werk en dienstverlenende beroepen is daardoor steeds minder ruimte. Daarom pleit ik ook voor meer banen in de stad die de lagere en middenklasse ondersteunen, gepaard met een effectieve aanpak van armoede.

### VOORUITGANG

Wat bij deze actiepunten helpt, is een sterke lokale gemeenschap met krachtige, betrokken leiders. Reden om meer macht aan steden te geven om burgers en politici dichterbij elkaar te brengen. We hebben behoefte aan een nieuw politiek systeem dat mensen een groter aandeel in hun eigen leefomgeving biedt. Er moet ook meer ruimte komen om de stad, informeel, buiten de politiek om te vormen. Laten we de capaciteiten van lokale bedrijven en buurtcommissies vooral gebruiken. Er worden nu nog te vaak top-down oplossingen bedacht, terwijl bottom-up veel beter werkt. Inclusief urbanisme vraagt ook een krachtige private-publieke samen-

werking en een groter beroep op de maatschappelijke verantwoordelijkheid van ondernemingen – van projectontwikkelaars tot belangrijke lokale werkgevers en grote kapitaalkrachtige bedrijven. In sommige Amerikaanse steden zijn er initiatieven om elke private dollar die wordt uitgegeven aan stadsverbetering te verdubbelen met een dollar uit de publieke kas.

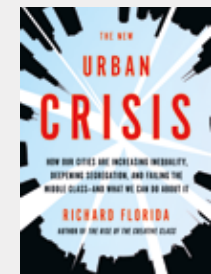
### SCHOOL OF CITIES

Toch moet de focus niet blijven liggen op de eigen stad, als ware het een eilandje in de wereld. Ook moeten we ons niet blindstaren op supersteden zoals New York, Londen en Tokio. Daarvoor is de wereld te klein geworden. Verstedelijking is de grootste uitdaging van de 21ste eeuw voor de hele wereldbevolking. De grote vraagstukken hebben namelijk internationale impact en houden direct verband met steden: energie, klimaat, maatschappelijke onrust, armoede en economische ontwikkeling. Het probleem is dat eigenlijk niemand precies weet hoe we met deze enorme opgaven moeten omgaan, behalve dan dat ze een integrale aanpak vragen waarbij meerdere disciplines worden betrokken. Ik zie een grote rol weggelegd voor stadsontwikkelaars en stadsbewoners zelf. Zoek

de kennis lokaal en deel best practices met elkaar wereldwijd. Er is namelijk niet één prachtige voorbeeldstad, die alles precies goed doet en waarvan we kunnen kopiëren.

### ELKAARS CONCURRENTEN

Elke stad heeft zijn eigen kenmerken, type economie, bevolkingssamenstelling, en geografische kansen en beperkingen. Londen verricht goed werk om achtergestelde buurten op te knappen, Berlijn richt zich op de betaalbaarheid van wonen in de stad. Daarom is het goed voor steden om internationaal best practices te delen en samenwerking te zoeken – ook al zijn ze in bepaalde opzichten ook elkaars economische concurrenten geworden. In Canada is dit voorjaar 's werelds eerste School of Cities geopend, verbonden aan de University of Toronto. Waarom volgen andere regio's dat voorbeeld nog niet? Centra waar mensen uit verschillende disciplines ideeën en oplossingen kunnen verzinnen en uitwisselen? We hebben dat soort nieuwe instituten hard nodig. Als we serieus geloven dat het stadsleven de toekomst heeft, moeten we eerst leren hoe het moet. ■



### The New Urban Crisis

In *The New Urban Crisis* onderzoekt Richard Florida de staat van steden en biedt hij aanknopingspunten om de groeiende kloof tussen stadsbewoners en tussen wijken te dichten. Stedelijke en economische ontwikkeling heeft de afgelopen jaren veel steden uit het slop getrokken. Met de bedrijvigheid kwam er weer leven in de stad. Alleen profiteerde niet iedere stadsbewoner mee, met als gevolg maatschappelijke onrust. Ook staat de leefbaarheid van steden steeds zwaarder onder druk. In zijn boek pleit Florida dan ook voor inclusief urbanisme.

*The New Urban Crisis. How Our Cities Are Increasing Inequality, Deepening Segregation, and Failing the Middle Class - and What We Can Do About It*

Richard Florida  
2017



Het München van...

# Nederlandse blik op Beierse bouwkunst

Architect Christian Rapp van RAPP+RAPP maakte carrière in Amsterdam en kijkt daardoor met een Nederlandse bril naar zijn geboortegrond München. Aan de hand van enkele gebouwen laat hij zien hoe de hoofdstad van Beieren verandert.



*Christian Rapp*

Geboren in München, gestudeerd in Berlijn en carrière gemaakt in Amsterdam. Architect Christian Rapp van RAPP+RAPP is gekneed door minstens drie culturen. En die rijke bagage hielp hem bij het binnenhalen van de opdracht om de beroemde Paulaner Brauerei, de Paulaner am Nockherberg te herontwikkelen als woongebied.

In Nederland kreeg Rapp kleinschalige stadsontwikkeling in de vingers. Dat kon hij in Duitsland omzetten met het integreren van een buurtpark in het project, waarmee stedelijke intimiteit ontstond. Hiermee won hij de opdracht in München. Waar wordt geworsteld met een woningtekort en wonen steeds duurder wordt. Het maakt het bouwen in Beieren extra spannend.



BEELD: STEFAN WÜLLER NAUMANN

## BEST OF BOTH WORLDS

‘Een voorbeeld van hoe je de identiteit van een gebied behoudt, is voor mij de **Theresienhöhe** van Otto Steidle. Daar is een poging gedaan om een middenweg te vinden tussen woonblokken en villastedenbouw. Zo is er een herkenbare individuele architectuur ontstaan die goed in evenwicht is.’



## WEINIG BOUWKAVELS

‘Bouwkavels in München zijn enorm schaars. In de jaren tachtig ontstond veel plek op oude kazerneterreinen, zoals de **Schwere Reiter Kaserne**. Een mooie plek voor woningbouw. Maar dit soort transformatiegebieden zijn inmiddels wel volgebouwd. Daarom was het ook zo mooi dat wij de oude Paulaner Brauerei voor een woonbestemming mochten ontwikkelen. Eindelijk weer ruimte voor woningen op een centrale plek.’



## ONDER DE KASTANJEBOOM IS IEDEREEN GELIJK

‘Ik wil het aangename van prettige publieke plekken terugbrengen in mijn projecten, zoals de **Paulaner Brauerei**. De Biergarten is een echte Münchener cultuur waarin iedereen zich thuis voelt. Van de hippe skater, de bouwvakker, de academicus tot aan je oma. Iedereen zit bij elkaar. Ik vind dat de mooiste Duitse variant op het liberale gevoel dat ik in Nederland aantref. Onder de kastanjabomen is iedereen gelijk.’

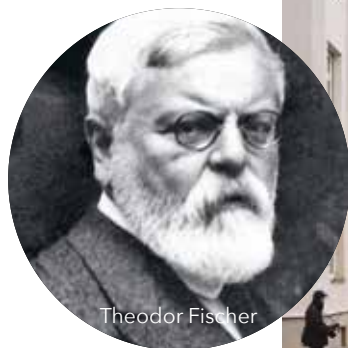


700

## MEESTERWERKEN

‘Kunstmuseum **Alte Pinakothek** is mij het meest dierbaar in München. Oorspronkelijk gebouwd door de beroemde neoclassicistische architect Leo von Klenze - en door Hans Döllgast na de verwoesting in de Tweede Wereldoorlog meesterlijk getransformeerd. Het is voor mij echt een voorbeeld voor een behoedzame omgang met de geschiedenis.’ In de Alte Pinakothek hangen permanent 700 meesterwerken.





Theodor Fischer



BEELD: PK ODESSA

'Wie München bouwkundig wil snappen, kan niet om **Theodor Fischer** heen. De stadsbouwmeester begon in 1904 met zijn *Staffelbauplan*. Hij legde in zijn catalogus richtlijnen vast waar alle architecten zich tot eind jaren zeventig aan moesten houden. Dat zie je in de structuur van heel München terug, maar in het bijzonder in Schwabing rondom de Hohenzollernstrasse.'

# 1904

## UFO IN DE MIST

'Vroeger speelde Bayern München in het Olympiastadion. Het nieuwe onderkomen in de **Allianz Arena** is ook indrukwekkend dankzij de ledverlichting die rood kleurt als Bayern thuis speelt. Als je er op een mistige morgen over de autobahn langsrijdt, lijkt het net alsof er een ufo is geland.'



## GROENE LONGEN VAN DE STAD

'Het gebied rond het **Olympiastadion** inspireerde me als tienjarige jongen al om architect te worden. Het is gebouwd op de glooiende puinbergen van de verwoestingen uit de Tweede Wereldoorlog. Boven op die zwarte schaduwen is een idyllisch heuvellandschap ontstaan, dat nu de groene longen van de stad vormt.' De Olympiaturm is met 291 meter de op één na hoogste toren van Beieren. ■



## IN DE SCHADUW VAN DE BIERGARTEN

'Ik bewaar bijzonder warme herinneringen aan de **Aumeister Biergarten** in de beroemde Englischer Garten waar ik al met mijn grootouders kwam. De Biergarten ontstond omdat het bier in de bierkelders onder de ferme Beierse zon niet koel genoeg bleef. Men ontdekte dat de schaduw van de kastanjabomen dat probleem oploste. En de schaduw bleek een buitengewoon aangename plek om het koele bier op te drinken.'





BEELD: AXEL DELEPINNE

Column

## DE WEDEROPSTANDING VAN CHARLEROI

Ooit kreeg Charleroi het predicaat *lelijkste stad ter wereld*. Een grijze industriestad onder Brussel waar de meesten hard aan voorbij reden. 'Nu is onze stad een *vaut le détour* - een omweg waard - zegt de Michelin-gids. Daar zijn we trots op. Want daar hebben we hard en bewust aan gewerkt'.

CHARLEROI WAS een belangrijk industrieel centrum. Maar na het sluiten van de steenkolenmijnen en de teloorgang van de staalindustrie midden vorige eeuw, verkommerde de stad met alle gevolgen van dien. Leegstaande gebouwen, hoge werkloosheid en criminaliteit. Toen ik in 2012 burgemeester werd, was Charleroi dan ook hard toe aan een opknapbeurt. De plannen voor een ingrijpende facelift waren al zo'n twee jaar klaar. Er lag een duidelijk masterplan dat de fundamenteen leverde waarop de gemeente en private partijen konden bouwen. We kozen er bewust voor de stad niet wezenlijk te veranderen, maar de stedelijke structuur die er was, te versterken. De functies in het centrum waar al drie eeuwen lang handel plaatsvindt en bedrijven en woningen zijn gevestigd, en de naburige wijken waar naast woningen publieke gebouwen een plek hebben, zijn intact gebleven. Wat we veranderen waren de gebouwen en de vormen. Meer variatie, meer kleur en meer cultuur, waardoor pleinen en buurten weer

aantrekkelijk zouden worden. Om voor voldoende draagvlak te zorgen en ideeën te verzamelen, zijn 500 inwoners en partijen uitgenodigd om met ons mee te denken. Samen met onder meer architecten, stedenbouwkundigen en landschapsarchitecten concretiseerden we de plannen voor de grote opfrisbeurt van onze stad. Belangrijk onderdeel was het opknappen van industrieel erfgoed. Zo werd een oud bankgebouw omgetoverd tot een bioscoop en een leegstaande staalfabriek tot een feestzaal. Ook zijn de kaden langs de rivier de Sambre vernieuwd waardoor dit weer een aantrekkelijk wandelgebied is geworden en renoveerden we het Palais des Expositions waarmee het creatief talent weer naar het District Créatif trok. Daarnaast is er bewust voor gekozen om de stad met enkele mooie nieuwe gebouwen een

'DE BELANGRIJKSTE LES: IMITEER NOOIT EEN ANDERE STAD'

eigentijds aanzien te geven. Le Tour Bleue - ontworpen door de vermaarde architect Jean Nouvel - torent hoog boven onze stad uit. Het is een nieuw iconisch landmark waar het hoofdkantoor van de politie zetelt. Ook het Design Innovation-gebouw, met honderden sociale appartementen, en het Left Side Business Park-project met kantoren, woningen, winkels, een hotel en zelfs een jachthaven, zijn nieuwe blikvangers. De meeste ideeën voor de stad kwamen niet van andere Europese maar Amerikaanse steden. In de Verenigde Staten zijn veel meer middelgrote steden als Charleroi. Van de Amerikanen leerden we om niet te bang te zijn de stad volledig te vernieuwen. Bovendien past deze houding bij het karakter van onze stad Charleroi. In het verleden zijn we daar ook nooit bang voor geweest. Maar de belangrijkste les is: imiteer nooit een andere stad. Elke stad heeft haar eigen historie, geografie, demografie en sociale uitdagingen. Het is belangrijk die te eren, omdat een stad daarmee haar karakter behoudt. ■

**CV Paul Magnette** is burgemeester van Charleroi. Hij studeerde Politieke Wetenschappen aan de Université libre de Bruxelles (ULB). Voorafgaand aan zijn huidige ambt was hij onder andere hoogleraar Politieke Wetenschappen, directeur van het Instituut voor Europese Studies en bekleedde hij diverse ministerposten.

*Achtergrond*

---

# BOTTOM-UP: GEËNGAGEERD EN INITIATIEFRIJK

---

Al in 2010 demonstreerden bewoners in Berlijn voor meer biodiversiteit. De mobiele moestuin Prinzessinnengarten is hier inmiddels gerealiseerd. De planten worden boven de grond verbouwd zodat ze eenvoudig kunnen worden verplaatst naar een nieuwe locatie.

BEELD: MARCO CLAUSEN

Het is allang geen hype meer. Geëngageerde bewoners en ondernemers nemen steeds vaker het heft in eigen hand. Ze bouwen duurzame en flexibele appartementen, zetten slimme deelautonetwerken op en ontwikkelen inclusieve woongemeenschappen. Met steun van overheden en marktpartijen kunnen deze bottom-up initiatieven een grote bijdrage leveren aan een aantrekkelijke stad.



## Voor gemeenten en marktpartijen kan het interessant zijn om initiatieven van onderop een handje te helpen

Bewoners en ondernemers die zich inzetten voor hun buurt of stadsdeel zijn van alle tijden. Echter, tijdens de economische crisis van 2008 ontstond ineens alle ruimte om eigen initiatieven op te zetten. De vraag naar woningen en kantoren was zo sterk teruggevallen, dat overal bouwkvelds en lege bedrijfspanden beschikbaar kwamen voor een buurttuin of community van creatieven. Veel van deze tijdelijke voorzieningen zijn met het aantrekken van de woning- en kantorenmarkt weer verdwenen. Toch wisten ook diverse projecten zich staande te houden en ontwikkelden zich met hulp van lokale overheden en ondernemers tot inspirerende voorbeelden van gebiedsontwikkeling. Neem bijvoorbeeld de creatieve ondernemers van de Amsterdamse broedplaats De Ceuveld. Zij lieten in transformatiegebied Buiksloterham zien hoe wijken op een duurzame manier ontwikkeld kunnen worden. Marktpartijen werden enthousiast en werken inmiddels met deze pioniers samen aan de opbouw van een circulaire buurt.

### VAN MOBILE MOESTUIN TOT APPARTEMENTENCOMPLEX

De thema's waarmee geëngageerde bewoners en ondernemers de afgelopen jaren aan de slag zijn gegaan, zijn heel divers. Zo voorzagen de initiatiefnemers ten behoeve van de leefbaarheid van de Berlijnse Prinzessinnengarten het drukbevolkte Kreuzberg niet alleen van een mobiele moestuin, maar ook een schaduwrijke tuin. Bottom-up initiatieven in de vorm van energiecoöperaties hebben de afgelopen jaren in zowel Nederland als Duitsland een grote vlucht genomen. En ook waar het gaat om de directe woonomgeving nemen bewoners steeds vaker zelf het heft in handen. In de Amsterdamse Van der Pekbuurt namen bewoners het beheer van een aantal woningen over van een woningcorporatie. In het Duitse Sachsen-Anhalt creëerden initiatiefnemers complete ecodorpen – zoals Sieben Linden – waar circa 150 bewoners op ruim 80 hectare vrijelijk experimenteren met toekomstgerichte,

→

### PATCH 22 IN AMSTERDAM

Architect Tom Frantzen en zijn compagnon Claus Oussoren grepen hun kans toen de gemeente Amsterdam in transformatiegebied Buiksloterham een nieuwbouwtender uitschreef die om duurzaamheid draaide. 'Niet het hoogste grondbod, maar het meest duurzame concept zou de doorslag geven bij het gunnen van de kavel. Dat gaf ons een voorsprong op grote marktpartijen, want in creatieve concepten zijn architecten sterk.' Waar de stad een minimale energieprestatie eiste, wilden Frantzen en Oussoren een stap verder gaan. 'Anders is een gebouw vijf jaar later alweer achterhaald.' Het tweetal ontwierp daarom een appartementengebouw van hout – 'het enige bouw materiaal dat voor 100% hernieuwbaar is' – en zorgde met een kolommenstructuur en holle vloeren voor maximale indelingsvrijheid en flexibiliteit in het toekomstig gebruik. Zonnepanelen voorzien het pand van elektriciteit en voor de warmtevoorziening zijn houtpelletkachels ingezet.

Het bijzondere ontwerp trok 26 kopers met uiteenlopende ideeën en behoeften. 'Het ene gezin wilde de schoonmoeder in een aparte unit naast de eigen woning onderbrengen. In een ander geval kreeg de tienerdochter een zelfstandige woonruimte die via een tussendeur was verbonden met het ouderlijk huis', vertelt Frantzen. Het gebouw, dat inmiddels allerlei (internationale) prijzen heeft gewonnen, heeft niet alleen de buurt op de kaart gezet als spannende nieuwbouwlocatie waar duurzaamheid een grote rol speelt, maar ook het werk van het architectenbureau veranderd. 'We zijn veel meer een soort eindredacteur geworden, die bewoners bijstaat in het schrijven van hun eigen plattegrond en waarschuwt als een ontwerp in strijd is met de bouwregels.'



Interieur van een van de appartementen van het project Patch22. De architecten traden op als coach van de bewoners bij het vormgeven van hun woonwensen. Flexibiliteit en maatwerk stonden daarbij voorop.

## 'We kunnen het zelf beter en goedkoper' is een veelgehoord argument



Het laatste seizoen van strandpaviljoen Blijburg in Amsterdam zit erop. Vijftien jaar lang heeft dit particuliere initiatief een grote bijdrage geleverd aan het op de kaart zetten van het nieuwe woongebied IJburg.

BEELD: BERLINDA VAN DAM/HH

zelfvoorzienende leefwijzen. In kleinere Duitse steden als Tübingen en Freiburg verenigden vele honderden bewoners zich in bouwcollectieven – zogenaamde *Baugruppen* – die hun eigen appartementencomplexen realiseerden. Ook in wooncoöperaties – zogenaamde *Genossenschaften* – die bijvoorbeeld in Zwitserland tot een volwassen segment op de woningmarkt zijn uitgegroeid, hebben bewoners maximale invloed op het reilen en zeilen in hun wooncomplex.

### BETER EN GOEDKOPER

Bewoners en ondernemers worden om verschillende redenen actief in hun eigen buurt. *We kunnen het zelf beter en goedkoper* is een veelgehoord argument. In andere gevallen zorgen initiatiefnemers voor een product dat niet voorhanden is op de markt. Veel initiatieven zijn succesvol, maar veel burgers en ondernemers lopen aanvankelijk ook tegen allerlei problemen aan. Ze hebben onvoldoende toegang tot financiering of vinden het moeilijk om een geschikte en betaalbare kavel te vinden om zich te vestigen. Ook kunnen regelgeving, technische onmogelijkheden en onwetendheid voor belemmeringen zorgen. Zo lukte het in Utrecht de energiecoöperatie Haarse Zon wel om voldoende deelnemers voor hun zonnepanelen te werven. Maar de netbeheerder kan op zomerse dagen de hoeveelheid opgewekte energie nog niet aan en koppelt een deel van de installatie af.

Voor gemeenten en marktpartijen kan het interessant zijn om initiatieven van onderop een handje te helpen. Het zijn namelijk soms initiatieven die lastig top-down te realiseren zijn. Een iconisch gebouw of inspirerende voorziening heeft bovendien vaak een groot effect op het imago van een gebied en draagt bij aan een succesvolle gebiedsontwikkeling. Zo is het hippie-achtige strandpaviljoen Blijburg in Amsterdam – een initiatief van Stanja van Mierlo van Simpel Geluk, die in de opgespoten zandvlakte een stadsstrand zag voor Amsterdam – van onschatbare waarde geweest voor de ontwikkeling van de naastgelegen nieuwbouwwijk.

### WE DRIVE SOLAR IN UTRECHT

Het begon met de aanleg van een glasvezelnet in zijn eigen wijk, omdat veel bewoners hun zelfgemaakte filmpjes op de buurtwebsite niet konden afspelen. ICT-specialist Robin Berg legde daarop in Lombok een netwerk aan dat tien keer zo snel was als dat van de meeste andere providers. Gemotiveerd door het succes van de zonnepanelen op zijn eigen dak besloot hij daarna een deel van de opbrengsten uit het glasvezelnet te investeren in de aanleg van PV-panelen op een tiental scholen in Utrecht. Deze scholen waren voortaan verzekerd van een stabiele energierekening en hadden geen omkijken naar de aanleg en exploitatie.

Met de groei van het aantal gelegde zonnepanelen kwam Berg wel voor een probleem te staan: wat moet er met de zonnestroom gebeuren in bijvoorbeeld de schoolvakanties als er te weinig vraag naar is? De oplossing bleek een uitbreidbaar netwerk van laadpalen voor elektrische deelauto's waarbij de accu's van de auto's als energiebuffer – een soort batterij – worden gebruikt. 'Bij een overschot aan zonnestroom worden de deelauto's opgeladen. Bij een tekort kunnen deelnemers er elektriciteit aan onttrekken voor gebruik in hun eigen woning.' Met autofabrikant Renault is We Drive Solar gestart met tien elektrische auto's, maar heeft door de grote populariteit inmiddels al zo'n vijftig elektrische deelauto's in de regio rondrijden. 'We voeren nu gesprekken met marktpartijen als BPD om in de rest van de Randstad actief te worden. Met We Drive Solar bieden we niet alleen een slimme mobiliteitsoplossing aan, maar dragen ook bij aan de verduurzaming van de stad.'

De gemeente heeft hier bij de selectie van het bottom-up initiatief ook bewust op gelet. Na vijftien jaar houdt dit initiatief op, omdat er ruimte wordt gemaakt voor 8.000 woningen.

#### IDEËNPRIJSVRAGEN EN AANVANGSSUBSIDIES

Overheden die bottom-up initiatieven willen ondersteunen, zullen wel behendig moeten balanceren. Enerzijds tussen het bieden van vrijheid en anderzijds voor het stellen van kaders om het eigen beleid niet helemaal los te laten. In de praktijk blijkt vooral het onderling uitwisselen van kennis en ervaringen voor burgerinitiatieven een nuttig instrument. Zo zetten het Nederlandse ministerie van Infrastructuur en Milieu en het kennisplatform RUIMTEVOLK enkele jaren geleden een laagdrempelig kennisuitwisselingsprogramma op. De Dorpenacademie – zoals het programma heet – is bedoeld voor bewonersinitiatieven in kleinere gemeenten. Tijdens regionale bijeenkomsten vertelden lokale initiatiefnemers elkaar over hun successen en missers, en gaven tips om veelvoorkomende knelpunten aan te pakken.

Op lokaal niveau kunnen gemeenten in hun bestemmingsplannen en bij het verlenen van vergunningen de teugels iets meer laten vieren. Ideeënprijsvragen en aanvangssubsidies zijn ook een mogelijkheid om inspirerende initiatieven op weg te helpen. Het is daarbij niet ongebruikelijk om daar iets voor terug te vragen. Zo verplichten de creatieve ondernemers van het Pionierhaus in het Krefelder Samtweberviertel zich om – in ruil voor een lage huur op jaarbasis – minimaal één uur per gehuurde vierkante meter aan werkruimte in te zetten voor de wijk. Verbinding zoeken met de buurt en andere initiatiefnemers en partijen lijkt sowieso een goede strategie voor bottom-up projecten om aan slagingskracht te winnen. Op die manier kunnen ze het verschil maken en daadwerkelijk een belangrijke bijdrage leveren aan een aantrekkelijke stad. ■

### Highlights

- > Van moestuinen en glasvezelnetwerken tot duurzame woonbuurten: de reikwijdte van bottom-up projecten is erg groot.
- > Geëngageerde bewoners en ondernemers bieden hun buurtgenoten andere, dan wel betere of goedkopere producten en diensten.
- > Naast succesverhalen zijn er ook veel initiatieven die tegen problemen aanlopen.
- > Voor gemeenten en marktpartijen kan het interessant zijn om buurtinitiatieven te ondersteunen.
- > Kennisuitwisselingsprogramma's, ideeënprijsvragen en aanvangssubsidies zijn beproefde instrumenten om bottom-up initiatieven vooruit te helpen.



De inclusieve stad in beeld. In Bochum wonen mensen met en zonder beperking bij elkaar in de Claudius-Höfe, midden in de stedelijke samenleving. De lange adem van de initiatiefnemers is beloond.

### CLAUDIUS-HÖFE IN BOCHUM

Een buurt waar ouderen en jongeren met of zonder een lichte fysieke of mentale beperking samen kunnen wonen en op een vanzelfsprekende manier onderdeel van de gemeenschap zijn. Geen afgesloten enclave voor bewoners, maar een plek midden in de stad waar iedereen uit de stad welkom is, om naar een concert te gaan, een biertje te drinken in het café of te slapen in het hotel om de hoek. Dat was de droom die een groepje ouders rond de Matthias-Claudius-Schule bij elkaar bracht. Tien intensieve jaren later werd het werkelijkheid in het hart van Bochum. Willi Gründer, die zelf ook een kind met een beperking heeft, speelde vanaf het begin een belangrijke rol in het initiatief. 'We waren bang dat onze zonen en dochters na hun schooltijd in een verafgelegen tehuis zouden komen. Dat wilden we vermijden.'

Er werd een stichting opgericht die in korte tijd zeven miljoen euro bij elkaar wist te krijgen, bijna dertig procent van de totale investering. Met bankkredieten en enkele duurzaamheidssubsidies kwam de rest van het bedrag bijeen. Inmiddels wonen er in de Claudius-Höfe zo'n tweehonderd mensen van verschillende leeftijds- en inkomensklassen. Van de 88 woningen zijn er 55 toegankelijk voor mensen met een smalle beurs. Naast eengezinswoningen en appartementen in de sociale en vrije huursector zijn er kleinschalige woongroepen voor studenten en jongeren met een beperking. In het hofje dat gemeenschappelijk wordt beheerd, zijn ook een café, kapel, gemeenschapsruimte en hotel met 18 kamers waarin een deel van de bewoners werkt.

*In de schijnwerpers*

---

# VERWEVEN MET HET LANDSCHAP

---

De oer-Hollandse dijk gebruiken als klimaatdijk en gebouwen aan de Duitse Rijn ontwerpen in de vorm van een schip. Oftewel hoe het landschap van rivieren, dijken en bossen gebiedsontwikkeling in Nederland en Duitsland beïnvloedt. Vier inspirerende BPD-projecten.





## Aan Duitse rivieren

In Hamburg Bergedorf – ten zuidoosten van Hamburg – heeft een oude gasfabriek plaatsgemaakt voor het project **UFER21**. De woningen die hier komen te staan, hebben zicht op de Schleusengraben – het water dat in verbinding staat met de Elbe en daarmee met de Duitse Waddenzee. In totaal worden aan de oever 70 huurappartementen gebouwd en 83 koopwoningen, verdeeld over vier gebouwen. Die vormen samen twee U's met elk een binnenhof dat uitkijkt over het water. De auto- en busverbindingen zijn prima – en voor wandelliefhebbers is het mogelijk om langs de Schleusengraben naar het centrum van Hamburg Bergedorf te wandelen.



BEELD: OX 11



BEELD: JAN DE VRIES



In het stedelijk landschap van Duitsland speelt water een grote rol. Neem Mainz, aan de Rijn in het middenwesten van Duitsland. In het noorden van de stad worden onder de naam **SÜDMOLE** zes woontorens gebouwd. In het ontwerp van de gebouwen zelf én in de manier waarop ze naast elkaar zijn geplaatst, is de vorm van een schip te herkennen. Gezien de locatie – een havenarm – bijzonder toepasselijk. De 128 appartementen kennen kleinere varianten van 57 vierkante meter tot luxueuze kapiteinshutten met privédek van ruim 170 vierkante meter. De ligging aan het water geeft een permanent vakantiegevoel. Toch is het vanaf dit stukje Neustadt maar tien minuten fietsen naar de binnenstad van Mainz.



## Wonen in 't groen

In **NUENEN WEST** – langs de randen van het Brabantse Dommeldal – verrijzen de komende jaren zo'n 1500 nieuwe woningen, verdeeld over diverse buurten. Al deze buurten liggen aan de rand van het dorp, langs de Kleine Dommel, de beek die door het dal stroomt. Ook het wandelpark Eckart is – na herinrichting van het Dommeldal – vanaf Nuenen West goed te bereiken. Genoeg groen in de omgeving dus en ook Eindhoven ligt in de buurt. De wijk zelf kenmerkt zich door slingerende straatjes, gezellige hofjes en verschillende type woningen: van projectmatig tot zelfbouw. Bestaande landschappelijke linten en structuren komen terug in Nuenen West. Langs de randen zullen bijzondere, met groen doorweven woonconcepten worden ontwikkeld. De plannen voor Nuenen West liggen er al ruim tien jaar en krijgen nu vorm, aangepast aan de laatste wensen van consumenten en ontwikkelingen op grootstedelijk gebied.

# 3



BEELD: CORNE BASTAANSEN

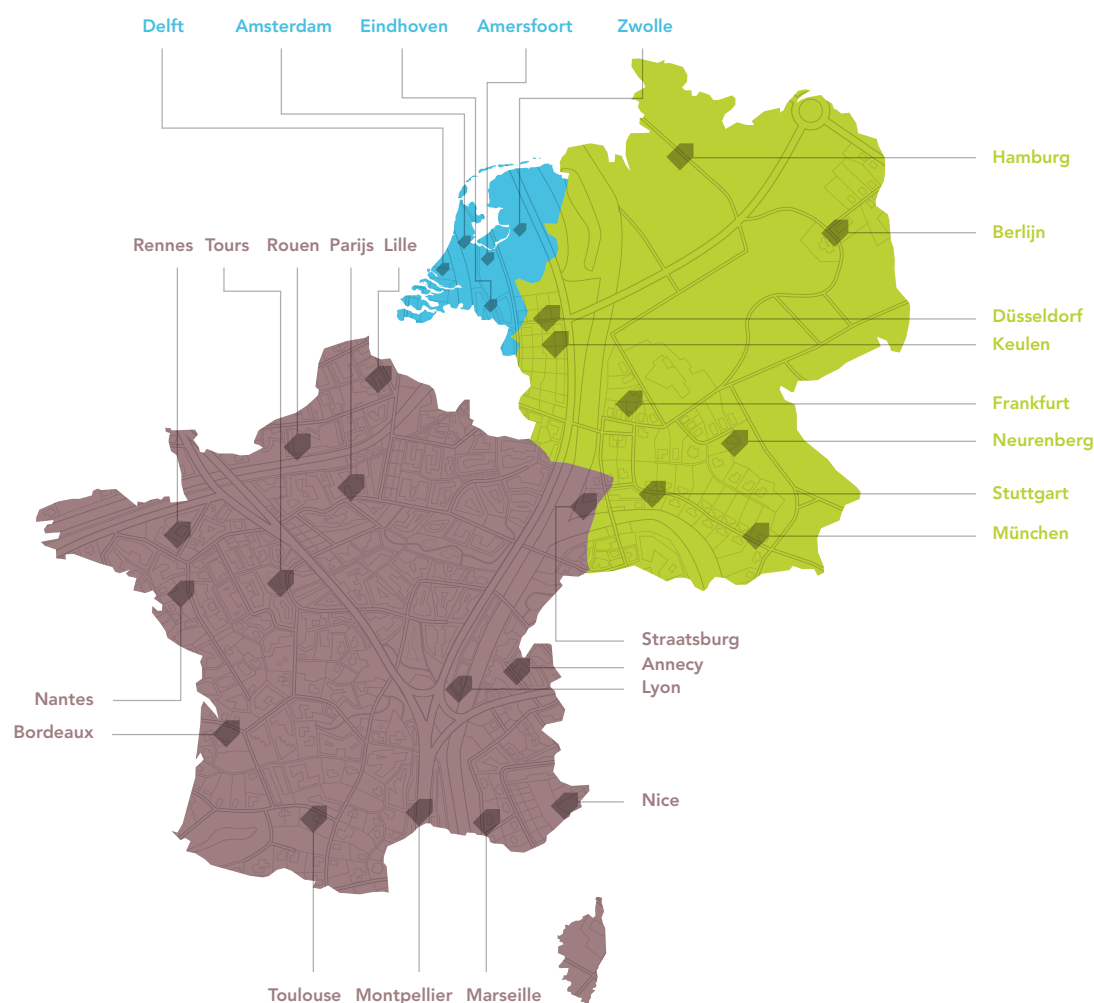


BEELD: STUDIO TEUN

# 4

De wijk **KERCKEBOSCH** in Zeist ligt aan de rand van de Slotstad, tussen het bos en de hei van de Utrechtse Heuvelrug. In de afgelopen jaren hebben de oorspronkelijke flatgebouwen plaatsgemaakt voor ruim 800 nieuwe woningen. Die zijn verdeeld over zes buurten, elk met een eigen relatie tot het landschap. Van de Bosrand – waar zelfontworpen klassieke villa's op het bos uitkijken – tot de Boswachterij aan de andere kant van Kerckebosch. Daar kunnen kinderen zorgeloos spelen in een parkachtige omgeving en zijn er betaalbare woningen voor jong en oud. De openbare ruimte van Kerckebosch is in 2016 uitgeroepen tot de beste openbare ruimte van Nederland vanwege de integrale ontwikkeling van stad en natuur. ■

# 340.000 WONINGEN VERKOCHT EN ANDERE FACTS & FIGURES OVER BPD



BPD IS ÉÉN van de grootste gebiedsontwikkelaars van Europa. Onze onderneming is werkzaam in Nederland, Frankrijk en Duitsland en realiseerde de woningen en woonwijken van meer dan een miljoen Europeanen. In Nederland en Duitsland is de onderneming bekend onder de naam Bouwfonds Property Development (BPD), in Frankrijk als BPD Marignan. De grootte en complexiteit van de gebieden die BPD ontwikkelt, verschillen enorm. BPD is – met name in Nederland – verantwoordelijk voor uitbreidingswijken met soms duizenden woningen. Maar ook voor appartementencomplexen in München. Voor de nieuwste villa's in Nice en voor de kavel in de Amsterdamse binnenstad die slechts plaats biedt aan enkele huizen. In die zin zijn de werkerreinen van BPD heel groot én heel klein, en is het bedrijf project- en gebiedsontwikkelaar in één.

### LIVING ENVIRONMENTS

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

### GEBIEDSREGISSEUR

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

initiator en regisseur. Als het mogelijk is, koesteren we in de nieuwe wijken wat al bestond. Bouwen is voortbouwen. In een nieuwe woonwijk mag zowel het heden als het verleden voelbaar zijn.

### REGIOKANTOREN

Dé Europese woningmarkt bestaat niet en zelfs binnen Nederland, Frankrijk en Duitsland komen grote regionale verschillen voor. In een Nederlandse provinciestad kan grote behoefte bestaan aan eengezinswoningen met een tuin op het zuiden, terwijl in Hamburg of Lyon vooral luxueuze appartementen in trek zijn, zeker als ze uitzicht bieden op de Elbe of de Rhône. Met tientallen regionale kantoren – verspreid over de drie landen – staat BPD midden in de lokale huizenmarkten en ontsnapt geen woontrend aan onze aandacht. Naar verwachting nemen we eind 2018 definitief afscheid van ons Franse bedrijf, waarvoor zich een koper heeft gemeld.

### GEBOREN IN NEDERLAND, GROOT GEWORDEN IN EUROPA

BPD is opgericht in 1946 door een aantal Nederlandse gemeenten. In de jaren van grote woningnood zorgden we voor fondsen om de bouw van betaalbare huizen mogelijk te maken. Die aanpak voorzag in een grote behoefte. Tegenwoordig staan er in Nederland, Frankrijk en Duitsland 340.000 huizen die met steun van onze onderneming zijn gerealiseerd. Inmiddels is BPD uitgegroeid tot een vooraanstaande gebiedsontwikkelaar met bijna dertig vestigingen in Europa. Elk jaar worden er vele duizenden koop- en huurhuizen opgeleverd die met onze hulp zijn gerealiseerd. In 2016 had BPD een primeur: we zijn de eerste gebiedsontwikkelaar die de mogelijkheid biedt om het gehele aankoopproces van een woning online te doorlopen. BPD is onderdeel van de Rabobank. Dat geeft de rust en ruimte voor onze onderneming om ons te concentreren op ons vakgebied: het realiseren van living environments, waarin het goed wonen en leven is. ■

OMZET IN 2017  
 IN MILJARDEN

€ 1,7

AANTAL VERKOCHTE  
 WONINGEN IN 2017

11.500

WONINGEN  
 VERKOCHT  
 SINDS OPRICHTING  
 BIJNA

340.000

WONINGEN  
 IN PORTEFEUILLE

77.000

MEDEWERKERS  
 RUIM

900

## Adressen en colofon

### BPD EUROPE BV

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

### MANAGING BOARD

Walter de Boer, *CEO*  
Hayo Doornink, *COO*  
Carl-Jan Kreikamp, *CFO*

### NEDERLAND

#### BPD ONTWIKKELING BV

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

### REGIOKANTOREN

#### NEDERLAND

##### NOORD-OOST & MIDDEN

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

#### KANTOOR ZWOLLE

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

#### NOORD-WEST

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

#### ZUID

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

### ZUID-WEST

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

### DUITSLAND

#### BPD

#### IMMOBILIENENTWICKLUNG

#### GMBH

HOOFDKANTOOR  
Lyoner Straße 15  
60528 Frankfurt am Main  
T. +49 (69) 509 579 2900  
E. info@bpd-de.de  
W. bpd-de.de  
Franz-Josef Lickteig,  
*directievoorzitter*

### REGIOKANTOREN

#### DUITSLAND

#### OOST

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

#### NOORDRIJN-WESTFALEN

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

#### KANTOOR KEULEN

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

#### MIDDEN

KANTOOR FRANKFURT  
Lyoner Straße 15  
60528 Frankfurt am Main  
T. +49 (69) 509 579 1000  
E. frankfurt@bpd-de.de  
Ingo Schilling, *regiodirecteur*

### NOORD

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

### ZUID-OOST

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

### FRANKEN

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

### ZUID-WEST

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

### FRANKRIJK

#### BPD MARIIGNAN SAS

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

### REGIOKANTOREN

#### FRANKRIJK

##### HAUTS-DE-FRANCE /

##### NORMANDIE / GRAND EST

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

### PARIS / ILE-DE-FRANCE

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

### PAYS DE LA LOIRE / BRETAGNE / CENTRE-VAL DE LOIRE

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

### PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR / OCCITANIE

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

### AUVERGNE-RHÔNE-ALPES

KANTOOR LYON  
107 rue Servient  
CS 13513  
69442 Lyon Cedex 03  
T. +33 (0) 472 361 515  
E. j.bonnet@bpd-marignan.com  
Jean-Xavier Bonnet,  
*regiodirecteur*

### OCCITANIE / NOUVELLE-AQUITAINE

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

BPD Magazine is een uitgave van BPD Europe. Het magazine verschijnt tweemaal per jaar in twee taalversies (Duits en Nederlands) en wordt in een oplage van 16.000 exemplaren verspreid onder relaties van BPD binnen Europa.

#### REDACTIERAAD BPD

Kim van Eerde, Anoeska van Leeuwen, Katharina Zoll  
bpd-magazine@bpd.nl

#### CONCEPT & REALISATIE

ZB Communicatie & Media (zb.nl)

#### ONTWERP & VORMGEVING

ZB/Janita Sassen BNO

#### AAN DIT NUMMER WERKTEN MEE

Agnes van den Berg, Jaco Boer, Bertus Bouwman,  
Creative Class Group, Richard Florida, Kees de Graaf,  
Peter van der Horst, Mirjam van Immerzeel,  
Malin Kox, Edwin Lucas, Paul Magnette, Marc Mijer,  
Irene Schoemakers, Ruud Slierings.

#### BEELD

Nicola Betts, Corné Bastiaansen,  
Lorne Bridgman, Lars van den Brink, Marco Clausen,  
Axel Delepinne, Kaj van Ek, Fotostudio Spectrum,  
Ester Gebuis, Bernadette Grimmstein, Raymond  
Heinsius, Institut der deutschen Wirtschaft, Luuk  
Kramer, Christiaan Krouwels, Frank Meijers, Dingena  
Mol (coverbeeld), Stefan Müller Naumann,  
Pk. Odessa, OnSite Photography, OX.11, Rathaus  
München, Janita Sassen, deBeeldredacteur.nl/Sven  
Scholten, Erik Smits, StudioTEUN, Jørgen True,  
Jan de Vries, Allard Willemse.

#### DRUKWERK

Habo DaCosta. BPD Magazine wordt gedrukt op  
uncoated - ongestreken houtvrij offsetpapier.





'STEDELINGEN  
DIE UITZICHT  
HEBBEN OP  
BOMEN EN  
PLANTEN,  
ZIJN GEZONDER  
EN MINDER  
GESTREST'

*Bijzonder hoogleraar Agnes van den Berg  
op pagina 23*