

Leren van de verdichting

Centrum voor
Architectuur
en Stedebouw
Tilburg e.o.

Burgemeester
Brokxlaan 1000
5041 SG Tilburg
013-5449222

info@castonline.nl
www.castonline.nl

bank: 1812 88 567
kvk 41098274

Op 16 december 2021 vond er weer een online bijeenkomst van CAST&Co plaats. In deze bijeenkomst, die we samen met het Architectenplatform hebben georganiseerd, bespraken we de succesvoorbeelden van de verdichting. Verdichting is een thema dat al vaker bij CAST&Co voorbij is gekomen en daarom is het goed eens te kijken hoe de verdichtingsopgave in andere steden wordt aangepakt. Emilie Vlieger van Vlieger Projecten en Floris van der Zee van Bura Urbanism bespraken deze bijeenkomst het Utrechtse woonproject Merwede en Bianca Seekles van ERA Contour lichtte het succes van het welbekende Little C in Rotterdam uit.

Een participatietraject moet een feestje zijn

Emilie Vlieger is locatiemarketeer en gebiedsontwikkelaar bij Vlieger Projecten. Tussen 2012 en 2017 werkte ze mee aan Merwede: een voormalig industrieel distributiegebied op vijf minuten afstand van Utrecht Centraal dat tot echte Utrechtse stadswijk wordt herontwikkeld. Vlieger was tijdens het project verantwoordelijk voor de participatie van alle deelnemers aan het project. Ambtenaren van de gemeente, de kleine ondernemer, de belegger en de bewoner waren allen gelijkwaardig en mochten allemaal hun steentje bijdragen aan de ontwikkeling van dit plan.

Vlieger vertelt dat de eerste fase van het participatietraject, waarin co-creatie een groot goed is, tot veel vruchtbare ideeën heeft geleid. Er zijn ideeën opgeworpen voor gedeeld en openbare tuinen in de wijk. Creatieve en niet-traditionele sporten zoals skaten en boulderen krijgen in Merwede een eigen plek. Bewoners gaven aan graag

meer ruimte voor ontmoeting in de wijk te willen en tegelijkertijd plekjes te willen waar ze zich kunnen afsluiten van de buitenwereld. Het participatietraject leidt zo tot een bijzondere mix aan initiatieven.

In de daaropvolgende planvormingsfase bespreekt Vlieger het project Amstel III in Amsterdam. In deze fase draait het om het behouden van draagvlak en vertrouwen. Vlieger heeft informatiemarkten georganiseerd en de plannen voor de wijk ook op de lokale weekmarkt laten zien. Ondernemers kunnen in deze fase gebruik maken van een huisstijl die voor het project bedacht is en hun eigen projecten in die stijl op de markt brengen om zo meer betrokkenheid te creëren en lokale bewoners te enthousiasmeren.

In de laatste fase, de uitvoeringsfase, moet het vertrouwen van de bewoners verzilverd worden. Met de plannen die in de vorige fases gemaakt zijn kunnen bewoners, ondernemers en ontwerpers samen de wijk verder vormgeven. Vlieger haalt bijvoorbeeld het idee van picknicks aan, waarbij bewoners zelf kunnen bepalen waar in de wijk welke speeltoestellen komen, op basis van de behoeften van hun eigen kinderen. De inrichting van een wijk wordt zo een breed gedragen idee.

In deze laatste fase kan een wijk ook collectief worden gepromoot. In de Nieuwegeinse wijk Rijnhuizen is dat bijvoorbeeld gebeurd, zegt Vlieger. Daar is een merkboek gelanceerd, wordt er samen met de gemeente een buurtkrant gemaakt en zijn er groene bouwhekken met meer informatie over de wijk van de toekomst geplaatst. Door geld vrij te maken voor evenementen in de wijk, zoals een zomerfestival, kan er samen met ondernemers

worden gebouwd aan een hyperlokaal ecosysteem waarin bewoner en ondernemer elkaar versterken.

Volgens Vlieger is het belangrijk om van elk participatietraject een feestje te maken. Geen duffe bijeenkomsten met plastic stoeltjes en slappe koffie, maar juist gezellige happenings waar betrokkenen een biertje of wijntje kunnen nuttigen en iets lekkers kunnen eten. Er moeten gesprekken kunnen plaatsvinden waarbij de wethouder in gesprek kan met de student om tijdens deze eerste fase van de visievorming tot zo rijk mogelijke ideeën te komen.



Vlieger benadrukt dat het belangrijk is om eerlijk te communiceren hoe het participatietraject is ingericht en legt uit dat het belangrijk is om beleid aan te passen op de wensen van de betrokkenen. Een verhouding van 40/40/20, zoals bij woningen in de sociale huur, vrije sectorhuur en koopwoningen al het geval is, zou ook moeten worden toegepast bij de voorzieningen in een wijk om zo voor een gezonde mix van allerlei bedrijvigheid te zorgen.

Tienminutenstad en coulissenstad ineen

Floris van der Zee is architect en urban planner bij BURA Urbanism en al vijf jaar betrokken bij de ontwikkeling van Merwede. Hij ziet steeds vaker dat grote steden het plan oppakken om binnenstedelijk te gaan ontwikkelen. Er liggen in die binnensteden vaak grote vraagstukken op het gebied van stedenbouw, zoals de vraag hoe je zorgt voor voldoende bedrijvigheid in een stad in een periode waarin men voornamelijk om woningen vraagt.

Namens BURA Urbanism heeft Van der Zee de verschillende eigenaren en adviseurs die bij het project Merwede betrokken waren bij elkaar gebracht. Een derde van de wijk is in eigendom bij de gemeente en twee derde wordt beheerd door commerciële partijen. De gemeente blijft een strategische deelnemer in het gesprek. Met z'n allen zijn ze verantwoordelijk geweest voor de ontwikkeling van de gezonde, duurzame én levendige stadswijk. Alle partijen hebben de lijnen

van de kavels uitgegumd en hebben zich allen tezamen ingezet om het beste plan op tafel te krijgen, om na afloop pas de balans op te maken.

De gemeente Utrecht heeft een visie naar buiten gebracht waarin het nadenken over en bevorderen van dit soort wijken wordt omarmd. De term die de gemeente Utrecht daarvoor gebruikt is de *tienminutenstad*: een stad waarin publieke en private voorzieningen voor alle inwoners snel bereikbaar zijn. Het gaat bij die filosofie niet om het aantal woningen, maar ook om het toevoegen van groen en het zorgen voor voldoende voorzieningen als supermarkten en winkels. Dit denkkader lijkt volgens Van der Zee ook op de manier waarop de gemeente Tilburg naar de woonopgave kijkt.

Merwede heeft een hoge dichtheid en daarom is er ook radicaal nagedacht over een mobiliteitsstrategie. Parkeren kan bijvoorbeeld alleen aan de rand van de wijk: de rest van het gebied is autovrij. Daarmee wordt weer de mogelijkheid gecreëerd om meer groen en meer plekken voor ontmoeting te realiseren. Van der Zee zegt dat dit soort strategieën interessante gesprekken opleveren over hoe om te gaan met bijvoorbeeld logistiek en afval in een stadswijk als Merwede.



Bij Merwede heeft BURA Urbanism ook rekening gehouden met de menselijke maat van verdichting. Van der Zee omschrijft dit als de *coulissenstad*. Het is een principe om het gevoel van geborgenheid bij zo'n hoge dichtheid als in Merwede toch te kunnen waarborgen. Een manier waarop zo'n coulissenstad tot uiting kan komen zijn bijvoorbeeld verschillende hofjes, binnentuinen en dakterrassen die mensen in staat stelt om zich in de bruisende stad toch enigszins af te schermen.

Van der Zee geeft verder graag nog mee dat een radicale visie op mobiliteit leidt tot maximale kwaliteit en dat het belangrijk is om te zorgen voor een stad op ooghoogte, met aandacht voor de mens. Binnen Merwede vond Van der Zee het een nadeel dat zoveel betrokken spelers ook betekent dat er een hoge mate van complexiteit is wat onderlinge afspraken, contracten en spelregels betreft. Hij denk



dat die nadelen op een kleinere schaal minder zouden spelen.

Van betonnen niemandsland naar inclusieve stadswijk

Bianca Seekles, directeur van ERA Contour, sloot de middag af met haar verhaal over de wijk Little C in Rotterdam. Op de plek waar die wijk is verrezen stond aanvankelijk niet meer dan een robuuste parkeergarage. Asfaltwegen, een trambaan en de tippelzone doorkruisten het desolate terrein waar nu de moderne stadswijk is verrezen.

Het slechte imago werd door het samenwerkingsverband CULT opgepoetst. Ze bedachten een wijk die bestaat uit een rand van vier grote gebouwen – die het geluid buiten houden – en een kern van elf kleinere gebouwen. Elk gebouw heeft zijn eigen naam en persoonlijkheid en met elkaar vormen de gebouwen een ensemble. Tussen de gebouwen liggen drie pleintjes die voor reuring moeten zorgen. Qua architectuur is gekozen voor echte baksteenarchitectuur met veel stalen elementen, zoals dat ook terugkomt in aangrenzende wijken en gebouwen als De Machinist.



Voor dit project hebben de ontwerpers veel klantenpanels gehouden met heel veel verschillende soorten mensen. De informatie uit die klantenpanels is verwerkt in de plannen. Bij Little C denken veel mensen al snel aan een loft, vertelt Seekles, maar uit de klantenpanels bleek dat ongeveer de helft van de mensen naar een appartement zocht. Daar is in de uitwerking van de plannen sterk rekening mee gehouden en bij het kopen van een woning konden klanten dan ook kiezen uit een loft of een appartement als basis. Er zijn verschillende soorten woningen gerealiseerd: sommige woningen zijn eenlaags, andere tweelaags, sommige woningen zijn 43 m² en andere woningen juist 250 m² of groter.

Een belangrijke les van een stedelijke ontwikkeling is dat plinten moeten functioneren. Anders wordt het niets. Bij Little C bleek het best ingewikkeld om die plinten goed in te vullen. Als je de invulling van een

plint aan makelaars over laat, verkopen die de ruimtes altijd aan het bedrijf dat er het meeste geld voor over heeft. Dat levert niet altijd de gewenste bedrijvigheid op, merkt Seekles. Zij heeft een programma van eisen gemaakt voor de plint en heeft bedrijven laten solliciteren om te beoordelen of ze in Little C passen om zo een goede mix van bedrijven te kunnen maken. Momenteel zitten er onder meer horeca en een filmbedrijf in en is er een schrijverscafé aanstaande.

Een speciale vermelding is er voor het Daniël de Hoed-huis: een aantal verdiepingen in één van de grote gebouwen aan de rand waar mensen kunnen slapen waarvan geliefden in het nabijgelegen Erasmus MC liggen. De wijk krijgt zo daarmee ook een maatschappelijke functie. Seekles benadrukt dat bedrijven wel moeten passen in de bestaande infrastructuur en worden aangemoedigd om te innoveren met bijvoorbeeld hun beveiligingssysteem. Een ijzeren rolluik voor de deur is een no-go: daarmee zou de wijk alleen maar aan allure verliezen. Een bedrijf dat dat heeft voorgesteld is inmiddels overgestapt op een rookstelsel om de winkel te beveiligen.

Toen de wijk werd opgeleverd vormden de gebouwen aanvankelijk een obstakel middenin een groene loper, met parken en groene linten in de buurt. Er wordt momenteel gewerkt om de wijk in die groene loper te integreren. Het nog aan te leggen Coolhavenpark aan de rand van Little C gaat straks een impuls geven aan het hele stedelijke gebied. De trambaan is daarvoor al weggehaald en er zal straks nog maar één fietsstraat in de wijk zijn waar de auto te gast is. Er kan dan ook geparkeerd worden onder het talud dat van de wijk naar het water loopt. De auto wordt dan netjes verstopt onder de bestaande architectuur en biedt daarmee meer ruimte voor de fietser en de voetganger.

De verhalen van Vlieger, Van der Zee en Seekles tonen aan dat het een hele opgave kan zijn om industriële gebieden in de stad tot levendige woon- en werkwijken te ontwikkelen en daarbij te zorgen voor goede participatie, maar dat iedere poging om iets moois te maken in elk geval de moeite waard is. Zolang je maar kritisch blijft kijken naar je eigen plannen. Seekles vat het als volgt samen: "Als je succesvol wil zijn moet je standvastig zijn. En zeker niet zomaar 'ja' zeggen."

Goede onderwerpiddeen voor een volgende CAST&Co-bijeenkomst of aanmelden voor CAST&Co? Stuur een mail naar basmastboom@castonline.nl.

