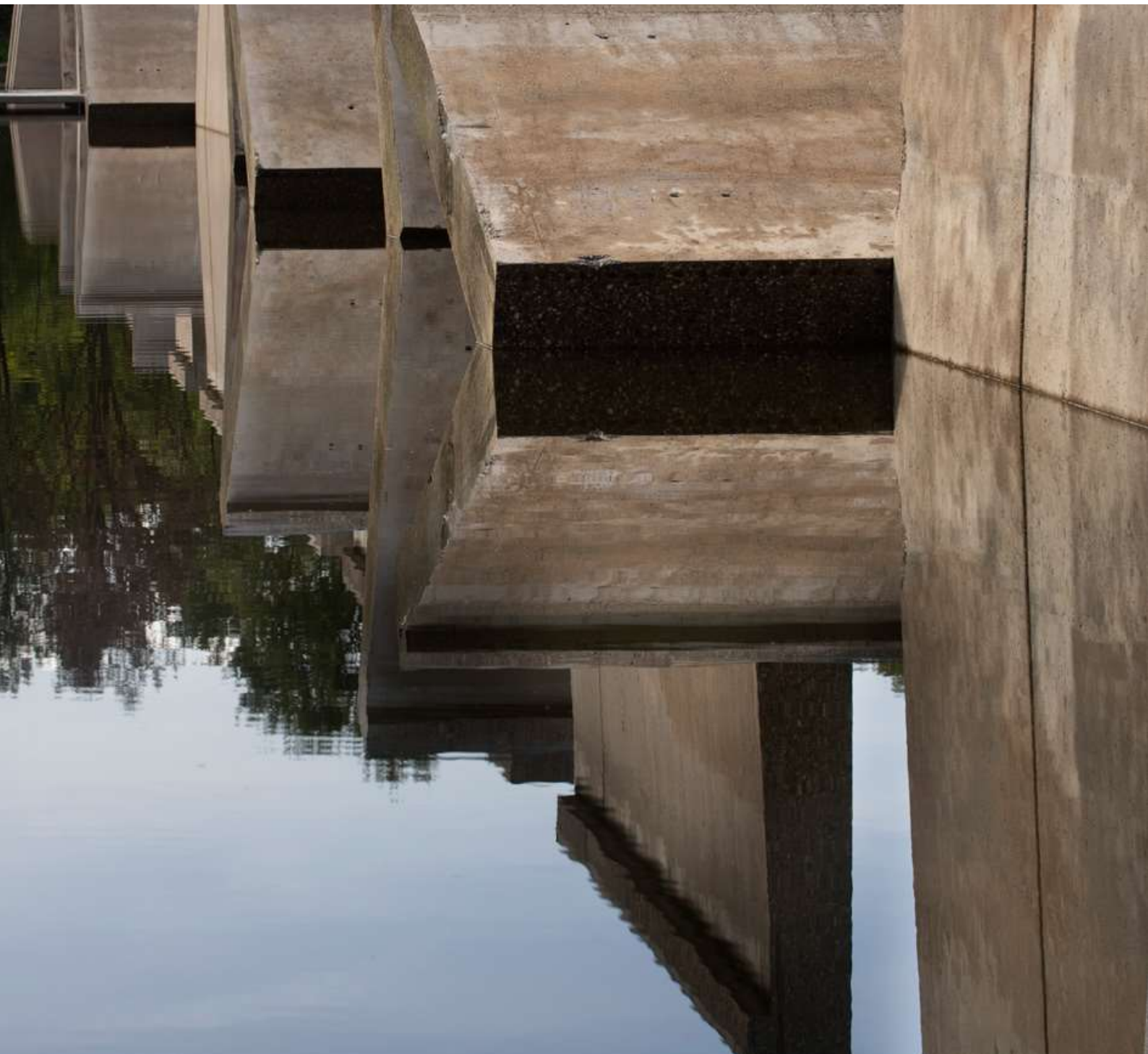


ARCHITECTUUR

LOKAAL

VOORJAAR 2019 | #93



Urban mining

Burgertop helpt bij
omgevingsvisie
Lunetten

Proeftuin
Aardgasvrij
Boven Pekela

Inhoudsopgave



04 De Onlanden

06 Van klein naar groot

De gemeente Littenseradiel heeft zich opgedeeld en bestaat niet meer. Hoe kwam dit besluit tot stand? Een gesprek met oud-burgemeester Johanneke Liemburg van de voormalige gemeente Littenseradiel. | MEREL MELIEF



08 En de winnaar is...

Een van de twee winnaars van de prijsvraag Who Cares voor de locatie Almere Haven was het plan *BloemkoolBurenBond* en *Hedendaagse Hofjes* van team Peter van Assche. Hoe verloopt de ontwikkeling na het winnen van de prijsvraag in 2017? Een gesprek met Peter van Assche. | VINCENT KOMPIER

10 De Woonvraag - dilemma's in de woningbouw

Architect Liesbeth Janson laat met haar CPO-projecten in de Spoorzone in Delft zien wat bouwgroepen kunnen betekenen voor de ontwikkeling van de stad. VINCENT KOMPIER vroeg naar haar ervaringen.



12 Grensverleggers

Brainport Smart District Helmond moet de slimste wijk van de wereld worden. Basis van dit 'living lab' vormt de wisselwerking tussen bewoners en de nieuwste technologieën. Wat betekent deze participatieambitie voor de rol van de gemeente Helmond. Een interview met wethouder Cathalijne Dortmans | VINCENT KOMPIER

14 En ik dan?

Column over de relatie tussen geluk en leefomgeving. | ROOS DOHMEN

15 Circulair

Urban mining gaat over hergebruik van materialen en is een ontwikkeling waar Nederlandse gemeenten in potentie een grote rol in kunnen spelen, met als doel het verder ontwikkelen van een circulaire economie. Een interview met de oprichter New Horizon Urban Mining, Michel Baars. | VINCENT KOMPIER



17 Van groot naar klein

Hoe kunnen sport en bewegen een plek krijgen in de omgevingsplannen en op welke manier kan ruimtelijk ontwerp een bijdrage leveren aan een actieve, gezonde en prettige leefomgeving. | DANIEL CASAS VALLE

19 Energie

Bewoners nemen het initiatief te onderzoeken hoe Boven Pekela en Doorsnee buurt binnen tien jaar aardgasvrij gemaakt kunnen worden zonder dat de woonlasten omhoog gaan. Hoe succesvol zijn ze hierin? | MARGOT DE JAGER



21 De omgevingswet

In de Utrechtse wijk Lunetten organiseerden bewoners een burgertop. De resultaten vormden de basis voor de omgevingsvisie Lunetten. | BERNY VAN DER DONK

24 Cross-Over

Ruimtelijke opgaven geïnspireerd door een andere discipline of vice versa.



Bouwgroepen in Delft

Wat zijn eigenlijk de rechten van huurders bij het verduurzamen van de sociale woningvoorraad?
Hoe verhoudt de maatschappelijke opgave zich tot het individuele en het collectieve huurdersbelang?

Interieur Grachtenhuis Nieuw Delft | Foto's RAPH KÁMENA

Tijdens de crisis namen particuliere en collectieve projectontwikkeling een grote vlucht: particulieren en collectieven namen zelf het heft in handen en gingen hun eigen huizen bouwen. Het gold voor veel gemeenten als (enige) mogelijkheid om de bouwproductie op gang te houden. Nu de bomen weer tot in de hemel groeien en de woningvraag evident is, is mijn vraag of, en hoe de positie van met name collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) behouden kan blijven. De praktijkervaring van architect Liesbeth Janson in de Spoorzone in Delft laat zien dat CPO onverminderd van waarde is. VINCENT KOMPIER

Spoorzone Delft

Vanaf voorjaar 2015 is het hogespoor dwars door Delft definitief verleden tijd. In dat jaar is de spoortunnel in gebruik genomen, evenals het nieuwe ondergrondse station. Met de sloop van het hogespoor is ruimte vrij gekomen voor stadsontwikkeling. De gemeente Delft heeft hier inmiddels haar nieuwe stadskantoor neergezet. Ook de door Mecanoo ontworpen bovengrondse stationshal is in 2017 opgeleverd. Het spoorviaduct dat de stad doormidden sneed is verdwenen. *Nieuw Delft* heet het gebied naast het historisch hart, dat momenteel in ontwikkeling is. Op ongeveer 24 hectare zullen circa 1.200 woningen en circa 40.000 vierkante meter aan nieuwe stedelijke functies ontwikkeld worden. Het stedenbouwkundig plan *Zicht op Delft* van Palmbout Urban Landscapes biedt het kader hiervoor. De afgelopen jaren werkten particulieren, woongroepen, ontwikkelaars, bouwers en ondernemers aan de totstandkoming van de

Coendersbuurt, een van de eerste ontwikkelbuurten van Nieuw Delft. Liesbeth Janson is architect en eigenaar van Studio Huijgens en heeft in de Coendersbuurt, een buurt met zelfbouw, één CPO-project gerealiseerd en tegenover dit gerealiseerde project is een tweede CPO-project waar zij met de toekomstige bewoners aan werkt, in aanbouw.

Bouwgroep als crisisoplosser

Net als op veel andere plekken in Nederland was de crisis voor de gemeente Delft reden om anders naar haar stedelijke ontwikkeling te kijken. De ontwikkeling van de Spoorzone liep vast. In maart 2014 organiseerde het Ontwikkelingsbedrijf Spoorzone (OBS, onderdeel van de gemeente) een informatiemarkt, met het idee om de mogelijkheden voor particulier opdrachtgeverschap te onderzoeken. Op deze markt konden architecten aan potentiële kavelkopers laten zien wat de mogelijkheden waren. Liesbeth Janson was één van de architecten. De gemeente stelde voor om het gebied te ontwikkelen voor grondgebonden woningen van maximaal vier lagen. Zelfbouwers en CPO-groepen konden hier aan de slag. 'Vijf verschillende opdrachtgevers die op zoek waren naar een plek waar zij hun woonwensen voor de volgende levensfase zouden kunnen vormgeven, kwamen zo in 2014 bijeen', vertelt Janson. Mijn idee om direct tegenover het station samen een modern grachtenhuis te bouwen, sprak hen aan. Sommigen hadden hele specifieke wensen, die ze nooit zo kant en klaar zouden kunnen kopen in een nieuwbouwwoning. Zo is het penthouse een rolstoelbestendige uitkijkpost geworden, met vier terrassen, waar je met de lift direct in huis komt.'

In december 2014 kocht de bouwgroep de grond. 'Twee jaar



Grachtenhuis Nieuw Delft

nadat ik de opdracht kreeg, konden de eerste mensen het Grachtenhuis *Nieuw Delft* gaan bewonen. Minister Blok sloeg destijds de eerste paal'. De opdrachtgevers uit de bouwgroep waarvoor Janson de woningen heeft ontworpen waren de eerste bewoners van de Coendersbuurt.

Stadsontwikkeling met bewoners

Het bouwen voor een kleine groep opdrachtgevers heeft Janson aan het denken gezet over wat de bijdrage van CPO aan stadsontwikkeling kan zijn. 'Net als veel andere architecten heb ik ook op Vinexlocaties gebouwd. Daar was alles gericht op winstmaximalisatie. Daardoor zat je eindeloos te vergaderen hoe het nóg goedkoper kon. Maar daar wordt een huis niet goedkoper van; alleen de marge bij de ontwikkelaar wordt groter. En tegelijkertijd neemt de architectonische diversiteit af. Het is bijzonder om te zien dat bij CPO-projecten alle aandacht, tijd en geld in het zo goed mogelijk ontwikkelen en bouwen van de woning gaat zitten. Er blijft niets aan de strijkstok hangen, want die is er niet.'

Inmiddels is Janson aan de slag met een tweede groep opdrachtgevers: 'Door het succes van het eerste project was er veel belangstelling en klopte een tweede groep geïnteresseerden bij mij aan. De bouw in het Van Leeuwenhoekkwartier is inmiddels begonnen en komend jaar zullen negen nieuwe woningen opgeleverd worden. Dit gebied is ook onderdeel van Nieuw Delft.'

Verscheidenheid

'Het waarom van CPO zou voor bestuurders eigenlijk geen vraag meer moeten zijn,' aldus Janson, 'Als mensen steden

bezoeken gaan ze altijd naar oude binnensteden, waar de verscheidenheid groot is. Niemand bezoekt een Vinexwijk omdat daar zo veel te zien is. Wat is nou mooier dan dat je als bestuurder op deze manier meer verscheidenheid en kwaliteit aan je stad kunt toevoegen? Mensen zijn enorm creatief als het om het eigen wonen gaat, niemand zal als ideaal hetzelfde huis als dat van de buurman tekenen. Het project in Delft laat zien dat zowel bewoners als bestuurders trots zijn op het bereikte resultaat: je kan als bestuurder geen betere bewoners hebben dan deze. Zij

'Er blijft niets aan de strijkstok hangen, want die is er niet'

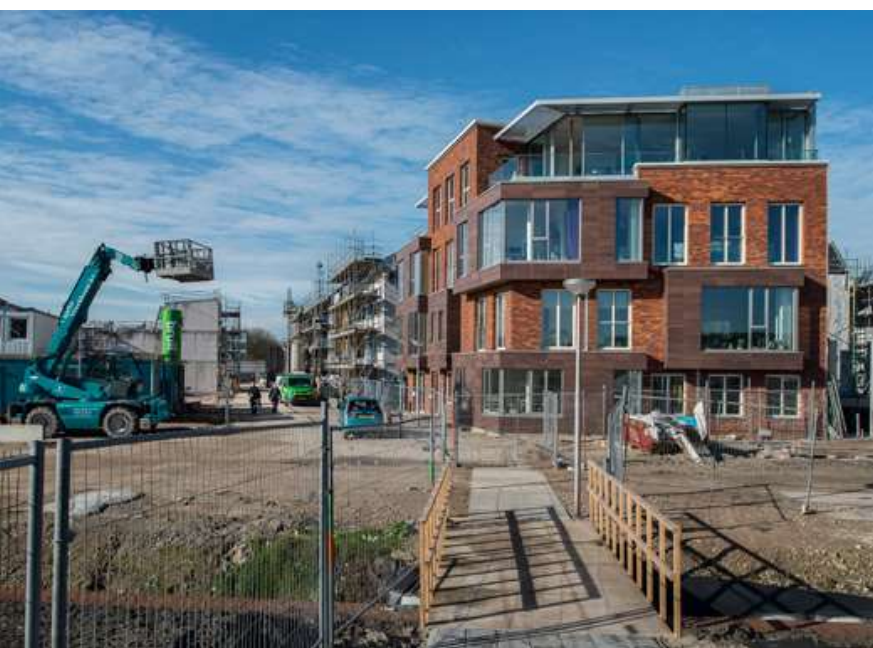
denken na over hun woning, over de architectuur, over de plattegrond tegen de achtergrond van de volgende levensfase waar ze in terecht komen. Zo zijn alle woningen levenslooptbestendig gebouwd.' In Delft is het Janson gelukt om met groepen opdrachtgevers woningen te ontwerpen, waar met belangstelling uit het buitenland naar wordt gekeken. Groepen belangstellenden uit verschillende landen zijn erg benieuwd hoe een dergelijk CPO-project tot stand is gekomen. Zo heeft de Britse 'Taskforce Right to build' haar derde bezoek al aangekondigd.

Keurmerk CPO

Het valt Janson op dat het begrip CPO inmiddels wordt opgerekt. Projectontwikkelaars of ontwikkelende architecten bieden eigenlijk traditionele ontwikkelaarsmodellen aan, waarin 'medeopdrachtgeverschap' of →



Tweede CPO-project in aanbouw



Zijgevel Grachtenhuis Nieuw Delft

→ 'zeggenschap' lijken te zijn verwerkt. Die plannen blijken in de praktijk van bovenaf, zonder inspraak te worden ontwikkeld en met een 'CPO-etiket' in de markt gezet.

'Het getuigt van weinig respect voor het echte CPO-werk. Feitelijk verdringen professionals de bewoners-initiatiefnemers. En dat heeft iets schrijnends. Gemeenten zouden een keurmerk CPO moeten ontwikkelen, waarin de echtheid en de rol van eindgebruikers, en dus de bewoners gewaarborgd wordt.'

Vreemd genoeg lijkt de pure vorm van CPO nog steeds gemeenten af te schrikken, uit angst voor extra werk en trage processen. Vaak zit die weerstand in het ambtelijk

'Professionals verdringen bewoners-initiatiefnemers'

apparaat en niet bij de bestuurders. Janson weet beter: 'Mensen die samen bouwen willen allemaal dezelfde kant op: snel vergunning verkrijgen, snel inzicht in de bouwkosten en snel verhuizen. Dus die overeenstemming komt er altijd binnen een bouwgroep. Het blijft lastig om de pluspunten van CPO iedere keer opnieuw uit te moeten leggen aan de gemeente, terwijl de voordelen evident zijn. Het levert bijzondere architectuur op, voor zowel bewoner als voor de stad; het versterkt de cohesie tussen bewoners, de investering gaat in de woning zitten en niet naar personen die na afbouw van de woning vertrokken zijn. Gemeenten zouden de authenticiteit van CPO-projecten sterker moeten bewaken en letterlijk zorgen voor de fysieke ruimte (grond) om ze te kunnen realiseren.' ←

INFORMATIE

Liesbeth Janson is architect/eigenaar van Studio Huijgens.

www.studiohuijgens.nl
www.righttobuildtoolkit.org.uk