

19

AMSTERDAM 
SCHOOL OF REAL ESTATE

De Vastgoedlezing 2007

Mooi Nederland zoekt ruimte

Ir. Kees Rijnboutt



UNIVERSITEIT VAN AMSTERDAM

De Vastgoedlezing 2007

Mooi Nederland zoekt ruimte

Ir. Kees Rijnboutt

CIP-GEGEVENS KONINKLIJKE BIBLIOTHEEK, DEN HAAG
De Vastgoedlezing 2007

Mooi Nederland zoekt ruimte

Ir. Kees Rijnboutt

Amsterdam, Amsterdam School of Real Estate
(Boekenreeks; 19)
ISBN 978-90-73440-19-7
Trefw.: De Vastgoedlezing 2007

Uitwerking van de voordracht, zoals uitgesproken ter gelegenheid van de jaarvergadering van de Amsterdam School of Real Estate, op 22 november 2007.

Copyright © 2007

Niets uit deze uitgave mag worden veelevoudigd en/of openbaar gemaakt worden door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze ook, zonder voorafgaande toestemming van de Amsterdam School of Real Estate, Jollemanhof 5, 1019 GW AMSTERDAM.

Kees RIJNBOUTT

Kees Rijnbout (*1939, Rotterdam) studeerde van 1956 tot 1964 aan de Technische Hogeschool in Delft. Hij was assistent van prof. ir. J.H. van den Broek en studeerde cum laude af bij prof. C. van Eesteren en prof. ir. H. Brouwer. Hij was als architect in diverse functies van 1964 tot 1975 werkzaam bij de Gemeentelijke Dienst Volkshuisvesting van Amsterdam. In 1975 trad hij toe tot de architectengroep VDL.

Van 1986 tot 1990 was hij hoogleraar bij de Technische Universiteit van Delft, faculteit Bouwkunde; van 1989 tot 1995 Rijksbouwmeester en in de periode 1995 tot 1998 was hij Stadsstedenbouwer in Den Haag. Van 1996 tot 2001 was hij lid van de Raad voor Cultuur.

Als Rijksbouwmeester leidde hij workshops voor de Resident, Grotiusplaats en de Kop van Zuid. Ook leidde hij workshops voor het Stadshart van Amstelveen en voor het Centrumplan Geleen. In deze workshops werkten opdrachtgevers, bestuurders, stedenbouwers en architecten intensief samen om in relatief korte tijd gecompliceerde opgaven tot een mooi en realiseerbaar resultaat te brengen. In 2001 ontving hij de BNA kubus voor zijn functioneren als architectonisch en stedenbouwkundig 'regisseur'.

Op dit moment is Kees Rijnbout supervisor van de Zuidelijke IJ-oeveren en voorzitter van het Kwaliteitsteam en van het Supervisieteam IJburg.

In de periode 1985 tot 1995 was hij parttime aan de architectengroep rijnboutt ruijssenaars hendriks van gameren mastebroek bv verbonden evenwel, vanaf 1 september 1995, maakte hij er als architect weer volledig deel van uit.

Op 1 januari 2005 ontstond uit de architectengroep bv onder andere het bureau voor architectuur stedenbouw en strategie Rijnboutt Van der Vossen Rijnboutt bv met als partners Kees Rijnboutt, Bart van der Vossen, Mattijs Rijnboutt en Frederik Vermeesch. Medepartner en algemeen directeur van het bureau is Renée Liefing. Het bureau heeft op dit moment circa 40 medewerkers.

Recent is over het werk van het bureau het boek "Fragments and Counterparts" bij Architectura & Natura Press, Amsterdam verschenen.

De Vastgoedlezing

Jaarlijks biedt de Amsterdam School of Real Estate aan een erkende deskundige de mogelijkheid om zijn of haar visie te geven op de maatschappelijke betekenis van een vastgoedvraagstuk. Dit platform geniet bekendheid onder de naam 'De Vastgoedlezing'. De Vastgoedlezing beoogt theorie en praktijk dichter bij elkaar te brengen. Uitgangspunt is het geven van een onafhankelijke analyse, vrij van belangenbehartiging of politieke doeleinden, maar met maatschappelijke relevantie. Voorwaar geen eenvoudige opgave, aangezien vastgoedvraagstukken zich doorgaans kenmerken door de nodige – vaak tegengestelde – belangen. De lezing vraagt van de vastgoeddeskundige om voor even de eigen belangen te laten voor wat ze zijn en een objectieve analyse te geven van de maatschappelijke gevolgen van vastgoedbeslissingen. Het waarmaken van deze hoge ambitie die de Vastgoedlezing kenmerkt, vormt voor de spreker een grote uitdaging.

De Amsterdam School of Real Estate is bij uitstek het podium om zo'n uitdaging te faciliteren. Het overbruggen van de kloof tussen theorie en praktijk vormt immers een van de bestaansredenen van het instituut, waarin de Universiteit van Amsterdam, de vastgoedsector en het Rijk nauw samenwerken. De Vastgoedlezing is een karakteristiek moment waarop de drie partijen elkaar ontmoeten, met als doel de discussie over een voor Nederland belangrijk vastgoedthema een waardevolle stap verder te brengen. Het slaan van een brug tussen theorie en praktijk kan vanuit twee kanten worden geïnitieerd. Aan de ene kant van de brug staat de wetenschapper of beleidsmaker, die zijn kennis en visie naar de praktijk wil vertalen. Aan de andere zijde van de symbolische brug bevindt zich de ervaringsdeskundige die een verantwoorde onderbouwing aan zijn visie wil geven.

Inhoud

Proloog: De Resident – Dagboeknotities van december 1990	1
1. Gebiedsontwikkeling, hoezo iets nieuws?	7
2. De Tuin	13
3. Het land en het Grote Debat	15
4. Amstelveen – Succesvolle proeftuin van een nieuwe alliantie	23
5. Vitruvius	25
6. Kwaliteit	27
7. Gebiedsontwikkeling in Zuid Limburg	29
8. Perkpolder – Een landelijke oefening in integrale gebiedsontwikkeling	35
9. Amsterdam	37
Epiloog: De tuin, de stad en het land	43
Literatuurlijst	45
De Donateurs	49

Mooi Nederland zoekt ruimte

Proloog: De Resident

Dagboeknotities van december 1990



Luchtopname De Resident (Bron: Bouwfonds MAB Ontwikkeling B.V.)

Zoals de metselaar metselt, de boer vee fokt, de violiste viool speelt, de auteur schrijft, ontwerpt de ontwerper. Voor iedereen zijn er regels, idioom, grammatica, zelfs voor de ontwerper en zonder emotie en liefde bestaat er geen ontwerp. Architectuur en stedenbouw zijn in essentie een representatie van het menselijk bestaan en volgens de klassieken van onze beschaving zijn de proporties van architectuur geworteld in de wetmatigheden van het menselijk lichaam. “Maar het gebouw is ook wat het is, niet als een bloem – la rose, c’est la rose, c’est la rose – maar als een rationele constructie in een concrete historische materie.”¹ Hoe was het toch mogelijk dat het gebied dat gemeenlijk kort en lelijk LAVI-kavel genoemd werd, zo ten prooi was geraakt aan de verloedering? Hier moet het paradijs al heel lang geleden teloor zijn gegaan, zo het ooit op die plek bestond. Natuurlijk er is ook in stedelijke structuren opkomst, bloei en neergang, maar na 2000 jaren beschaving een gebied zo op de keien te zien, wat was

1 Bekaert, G. (1981). *Het recht op architectuur. wonen: tijdschrift voor huisvesting en omgeving (TABK)*, 04, p. 17.

ooit de rol van de architectonische discipline voor dit gebied, was er schuld ook daar, of was het een ellendige samenloop van omstandigheden? Hoe dan ook, hier was niets anders dan een verwoest urbaan landschap. Maar belangrijker nog is de vraag: hoe de weg omhoog gevonden, wie wat, welke strategie, welk samenwerkingsverband, welke inspiratie?

Met ongeveer deze gedachten vertrok ik dus op 20 december 1990 om hem een bezoek te brengen. Sceptisch over wat hij al aan receptuur had toegezonden. Ik ben in een andere, meer nieuw zakelijke traditie opgevoed, moet u weten. In het vliegtuig bedacht ik dat het wel bijzonder was dat de Rijksbouwmeester op weg was deze architect in eigen huis op te zoeken, terwijl het toch gebruik is dat hij ontwerpers bij zich op het Haagse bureau uitnodigt. Toch was het in dit geval veel beter om de meester van “Stadtraum in Theorie und Praxis”² maar eens in zijn eigen omgeving te zien.

Vrijdagmorgen 21 december 1990 ontving Rob Krier mij in zijn atelier, een kleine hut à la Laugier op het dak van zijn appartement in Wenen. We spraken een paar uur over wat zou kunnen, waar inspiratie te vinden, over kwaliteit in de stad en hoe het op te delven uit de stedelijke substantie. En ik dacht opnieuw aan de woorden van Bekaert. “[De formalist herstelt] het poëtisch statuut van de architectuur als historisch feit en [legt] daarin ook, en terecht, zijn enige maatschappelijke relevantie, maar [- pas op -] de historische materie wordt bij voorbaat zozeer ingeperkt dat ze vlug verschraalt.”³

Het ging ook over emotie en liefde, ik zat tegenover een gedreven man, ik liet me overtuigen, we maakten een afspraak en ik dacht, ik spring, ik doe het!

Het was het begin van wat we vandaag gebiedsontwikkeling LAVI-kavel zouden noemen. Peter Noordanus en Frans Evers waren vastbesloten, samenwerkend, de weg naar een nieuwe toekomst voor het gebied te vinden, ieder vanuit eigen mogelijkheden en kracht, eensgezind in hun gevoel dat hier de urgentie alles ingrijpend te veranderen maximaal was. Maar er moest wel een list verzonnen worden om de volstrekt in de modder vastgelopen wagen op gang te krijgen.

2 Krier, R. (1975). *Stadtraum in Theorie und Praxis*. Schriftenreihe des Institutes Zeichnen und Modellieren, Universität Stuttgart, Krämer: Stuttgart.

3 Bekaert, G. (1981). *Het recht op architectuur. wonen: tijdschrift voor huisvesting en omgeving (TABK)*, 04, p. 17.

De list heette: richt een workshop in met meer ervaren en jonger talent, Gunnar Daan, Sjoerd Soeters, Bert Dirrix en Peter Drijver en natuurlijk Rob Krier en los het vraagstuk van de reconstructie principiële op. Centraal stond het idee dat ingewikkelde vraagstukken van deze soort maar beter heel geconcentreerd en snel – laten we zeggen in een maand of drie – opgelost kunnen worden, dan zoals meestal gebeurt, breedspakig met veel herhalingen van zetten en bijten in de eigen staart. Kortom, ontloop het gevaar van de cyclische procesgang en probeer 'm lineair, volgtijdig, op orde te houden.



Workshop 1991

(bron: Bouwfonds MAB
Ontwikkeling B.V.)

De zes, zeven workshopssessies van 24 uur vonden plaats in het vroege voorjaar van 1991 in een leegstaand, spoedig te vervreemden pand van de Rijksgebouwendienst, aan de Eisenhowerlaan. De essentie was: dat niet alleen de ontwerpers en coaches alles inzetten, maar dat de gemandateerde participanten van Gemeente en Rijk met hun deelname aangaven dat het 'echt' was. Hier werd het begin gemaakt en soms was het nogal heftig en vaak leuk en er werd voortdurend naar het bestuur teruggekoppeld. Op 16 april 1991 werd in een kamertje tussen de schuifdeuren het resultaat gepresenteerd.

Er was geloof en ongeloof, lof en kritiek, kritiek onder andere van het ABP; ze haakten af, en of het daarmee hier ooit nog weer goed gekomen is, weet ik eigenlijk niet en we voelden ons bibberig en ijzersterk tegelijk. De stad sprak van 'Stadtreparatur', het Rijk van voorbeeldfunctie, revitalisering van binnensteden, sleutelproject en de ontwerpers waren zich bewust dat in weerwil van verschillende geloofsrichtingen er beslissend voortgang was geboekt. De list had zijn werk gedaan en we leken wel de aardige jongens, de titaantjes van Nescio.

Maar toen kwam de vraag wie moest het maken, ontwikkelen en bouwen, wie kon de katapult opnieuw spannen en ik leerde Ton Meijer van MAB kennen. Hij was ooit de pleitbezorger van Rob Krier geweest en gedurende het voorafgaande proces meesturend op de achtergrond gebleven. Er volgde een studie intermezzo van een jaar en toen kwam een nieuwe fantastische impuls. Ook hij zette, naast Peter Noordanus en Frans Evers, zijn kwaliteit in. De ontwikkelaar, het Rijk en de Gemeente bleken – ook misschien tot hun eigen verbazing, maar zeker tot verbazing van de omstanders – elkaar verregaand te vertrouwen, bereid samen ook financiële risico's te nemen en dus het project, hun project, ook werkelijk tot stand te willen brengen!

En zo belandden we in de achteraf vermakelijke geschiedenis rond de deelname van Michael Graves met de BNA, een affaire die in ieder geval de teamspirit nog eens positief beïnvloedde. We genoten van de vrolijke wijsheid van Cesar Pelli, van de vitaliteit van Adolfo Natalini en ook van de nieuwe Nederlanders, Thon Karelse, Jurjen van der Meer, Frank Cardinaal en Richard Koek.

En Michael vond de weg naar een nieuwe, veel boeiender, identiteit voor het Transitorium en overtuigde ons dat hoger ook mooier kon zijn. En Cesar liet ons zijn interpretatie van de kwaliteit van Nederlandse baksteenarchitectuur zien, en Adolfo maakte z'n stedelijke pleinen. En steeds meer raakten de gebouwen op elkaar ingespeeld en konden wij aan een ander doel werken: hoe konden al deze gebouwen bijdragen aan de kwaliteit van de openbare ruimte?

Gebouwen zijn er in eerste plaats om aan stedelijke kwaliteit bij te dragen. Er waren discussies, emoties, onderhandelingen, echte en rituele conflicten en het concept en het engagement groeiden, ondanks zwaar weer, tegen de keer in.

Maar steeds was er dat gevoel, zo zou je eigenlijk altijd moeten kunnen werken. Met goede opdrachtgevers, een goed programma en goede ontwerpers heb je een kans.

Het proces van reflectie en evaluatie kwam op gang. In het najaar van 1992 spraken Ton Meijer, Gar Hendriks, Anne Brouwer, Peter Noordanus, Frans Evers en ik als Rijksbouwmeester met elkaar over de grote projecten in Den Haag Nieuw Centrum en de Kop van Zuid in Rotterdam. Over de nieuwe alliantie tussen Rijk, Gemeente en de Markt, over ontwikkelen, huisvesten en over de grote rol die de kwaliteit van de openbare ruimte bij de stedelijke vernieuwing moet spelen, integrale gebiedsontwikkeling avant la lettre.

Twee citaten:

Ton Meijer over wie de boventoon in het proces voert:

*“Natuurlijk is er gelijkwaardigheid. In zo’n plan kan niet één partij dicteren, want dan ontstaat geen vertrouwen. Je maakt een inventarisatie van de functies, wat je er echt in wilt hebben, wat te duur is et cetera. Dan ga je het structureren tot een plan. Dat is een evolutieproces waarbij je juist in de workshops – heel centraal waar iedereen bij zit – elkaars stokpaardjes ter discussie stelt. Natuurlijk gebeurt dat. Maar er moet absoluut vertrouwen zijn. Iedereen moet loyaal zijn aan het doel dat we met elkaar hebben afgesproken.”*⁴

Gar Hendriks:

*“Het is heel simpel. Het risico wordt bepaald door de reactie van de markt op hetgeen je neerzet. De markt bepaalt of het haalbaar is of niet. Heel vroeger was het een postzegelplan, snel rendement en over een paar jaar zien we wel weer. De beleggers hebben altijd gedacht: na het verdwijnen van die huurder komt er wel weer een andere. Maar de praktijk werkt heel anders. Dan blijkt dit soort projecten financieel rampzalig te zijn. Wat om de hoek komt kijken is kwaliteit, kwaliteit. De integrale aanpak is daarbij dé oplossing. Het lukt alleen samen – en vanuit verschillende invalshoeken – om datgene voor elkaar te krijgen dat voor stad en markt interessant en optimaal is. Voorwaarde is wel dat je op basis van consensus opereert.”*⁵

Zoals de metselaar metselt, de boer vee fokt, de violiste viool speelt, de auteur schrijft, ontwerpt de ontwerper. Voor iedereen zijn er regels, idioom, grammatica, ook voor de ontwerper en zonder emotie en liefde bestaat er geen ontwerp. Enfin, de rest van het verhaal kent u, de nieuwe allianties kwamen tot leven, partijen kwamen hun verplichtingen na en de ontwikkeling is alweer vijf jaar voltooid!

4 Postmaa, C. (1993). Epiloog: Het nostalgische verlangen naar een rijksbouwmeester achter de tekentafel; een gesprek tussen zes heren. (p. 92-99) in: Stringa, R. (red.). Rijkshuisvesting voor morgen. Deel 3: Verslag van het symposium = Report of a symposium, 8 december 1992. Ministerie VROM, Rijksgebouwendienst: Den Haag, p. 96.

5 idem, p. 98.

1 Gebiedsontwikkeling, hoezo iets nieuws?

Al jaren, zelfs al enige decennia, woedt er een stevig debat in Mooi Nederland. Alles wat met de ordening en de inrichting van de ruimte van ons land te maken heeft, wordt overhoop gehaald. Het debat heeft bij vlagen een cynische toon.

Steeds vaker evenwel worden ook andere geluiden gehoord, optimistischer. Er wordt op nieuwe wegen, nieuwe allianties gewezen. Is gebiedsontwikkeling zo'n nieuwe weg of is het alleen een nieuw woord voor een vergeten, maar al lang bekende weg? Hoe dan ook, Mooi Nederland zoekt ruimte.

In de eerste versie van de Nota over de Ruimtelijke Ordening "Ruimte maken, Ruimte delen" zoals die werd vastgesteld door de Ministerraad op 15 december 2000 heb ik tevergeefs gezocht naar het begrip 'Gebiedsontwikkeling'⁶, zelfs het woord komt in het lijvige boek niet voor. In de Nota Ruimte "Ruimte voor ontwikkeling", deel 4⁷, de afronding van de vijfde nota uit 2006 wordt het begrip acht maal genoemd.

Inmiddels is 'Gebiedsontwikkeling' thema voor alle tijdschriften, folders, symposia, cursussen, excursies en zelfs thema voor deze vastgoedlezing. Gebiedsontwikkeling is een hype.

Op zoek naar definitie en herkomst van het begrip, verwees Jürgen Rosemann mij via het Angelsaksische 'area development' naar de taak van ontwikkelingsplanologie zijnde gebiedsontwikkeling.

Hij stelt dat de samenwerking van het private en publieke talent en vakmanschap en het gezamenlijk dragen van financiële risico's, de essentie vormen van het begrip. Naar zijn mening werd het ook hoog tijd dat partijen tot het inzicht kwamen de krachten en vaardigheden te bundelen, nadat een aantal dramatische mislukkingen zoals Hoog Catharijne en de Bijlmer, hun beider prestige ernstig had aangetast.

Toch meent hij, is er internationaal weinig nieuws onder de zon. Kijk bijvoorbeeld naar de 19e eeuwse geschiedenis, en onderzoek de wortels van de stedelijke transformatieprocessen in Berlijn, beschreven door Johann Friedrich Geist⁸, in Barcelona met de worsteling van Cerda, beeldend beschreven door

6 Ministerie van VROM, Rijksplanologische Dienst, Centrale Directie Communicatie (red.) (2001). *Ruimte maken, ruimte delen: Vijfde Nota over de Ruimtelijke Ordening 2000/2020*. Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, Centrale Directie Communicatie: Den Haag.

7 Ministerie van VROM, et al. [2006]. *Nota ruimte: ruimte voor ontwikkeling / Samenvatting: Deel 4: tekst na parlementaire instemming*. Ministerie van VROM: Den Haag.

8 Geist, J.Fr. (1978, 2e dr.). *Passagen: ein Bautyp des 19. Jahrhunderts*. Prestel: München.

Joan Busquets⁹, of naar het kolossale veranderingsproces in Parijs door Haussmann. Zie ook de ontwikkelingen in de jaren '70 en '80 van de 20ste eeuw in Battery Park City, Manhattan, de Enterprise Zones – the Docklands in London – of de Zones d'aménagement concerté in Frankrijk en vindt systemen van publiek private samenwerking al dan niet flink gefaciliteerd door overheidssubsidies en/of belastingvoordelen. Waarbij Rosemann niet naliet te wijzen op het – van de Gaulle tot Sarkozy – immer aanwezige verlangen van Frankrijk, van Parijs de hoofdstad van Europa te maken.

Hans van der Cammen – samen met Riek Bakker onderzoeker van het eerste uur van de mogelijkheden van gebiedsontwikkeling – beschrijft in “Gebiedsontwikkeling: Kansen en condities voor maatschappelijke meerwaarde” de eigenschappen van gebiedsontwikkeling als volgt:

- “
- de integrale aanpak van een gebied
 - op basis van een gedeelde kwaliteitsvisie
 - waarbij publiek, privaat en particulier in co-productie elkaar aanvullen en versterken
 - met uitdrukkelijke aandacht voor financiering”¹⁰

Van der Cammen wijst op de noodzaak dat alle participanten de urgentie voelen om tot een ontwikkeling te komen en op de al even grote noodzaak dat de partners een duurzame vertrouwensrelatie kunnen opbouwen. Hij stelt:

“De grote vijand van onderling vertrouwen is bevooroordeeld zijn. In teveel gevallen leeft bijvoorbeeld tussen markt en overheid het wederzijdse beeld als de beruchte ‘labbekakers’ (= ambtenaren) tegenover ‘zakkenvullers’ (= ontwikkelaars).”¹¹

In de Nota Ruimte – 2004 – heeft de minister 14 voorbeeldprojecten voor gebiedsontwikkeling aangewezen en de Adviescommissie Gebiedsontwikkeling – in de wandeling de cie. Bakker geheten – benoemd. Daarenboven verscheen het praktijkboek “Nederland Boven Water” met voorbeelden, wenken en aanmoedigingen. De opeenvolgende Rapporten van de Adviescommissie en de Adviseur Gebiedsontwikkeling zijn ruim voorzien van peptalk en bijna oudtestamentari-

9 Busquets, J. (2005). *Barcelona: the urban evolution of a compact city*. Harvard University, Graduate School of Design, Cambridge, Mass., Nicolodi: Rovereto.

10 Cammen, H. van der (2006). *Gebiedsontwikkeling. Kansen en condities voor maatschappelijke meerwaarde*. Serie Output, nr. 5, NIROV: Den Haag, p.15.

11 *idem*, p. 17.

sche aanmoedigen, ja zelfs strijdkreten om het onheil, dat ons kennelijk dreigt te overmeesteren, te keren. En bij alle goede bedoelingen opent dit overenthousiaste taalgebruik meteen de deur tot stevig commentaar. Zo karakteriseert Annemiek Rijckenberg in haar column “Liefde en vertrouwen” in het “praktijkboek gebiedsontwikkeling” als volgt:

*“... zonder bewoners als partners en maatschappelijke organisaties als serieuze partij is gebiedsontwikkeling het zoveelste speeltje van bestuurlijke druktemakers.”*¹²

Gebiedsontwikkeling wordt meestal gedefinieerd als een – veel omvattend – containerbegrip. Toch valt het op dat wonen verreweg het grootste volume in de uiteenzettingen lijkt in te nemen.

Grote stedelijke operaties, zoals de Zuid As in Amsterdam, de centrum ontwikkelingen in Rotterdam, Den Haag Nieuw Centrum, ja zelfs de nieuwe ontwikkelingen rond het Centraal Station in Utrecht en het stationsgebied in ‘s Hertogenbosch – gecanoniseerd studieobject op de TU Delft – blijven vrijwel buiten beschouwing. De aandacht blijft merendeels op de nieuw te bestemmen woningbouwlocaties gericht, de VINEX locaties zijn, zeker op papier, immers vrijwel gereed en de nood blijft hoog. Zo luidde Peter Noordanus in PropertyNL de noodklok met de dramatische voorspelling “Woningbouwproductie staat op instorten”¹³ en deed de VROM Raad daar recent nog een schepje bovenop, NRC Handelsblad kopte “Aanbod woningen ver onder de maat.”¹⁴

De conclusie moet zijn: de bv Mooi Nederland is zoals altijd op zoek naar ruimte voor huisvesting van haar mobiele welvarende samenleving die, maar dat terzijde, bij een geslaagde operatie toch weer langer in de woonwerk file zal moeten staan.

Friso de Zeeuw werd op 1 augustus 2006 benoemd tot praktijkhoogleraar Gebiedsontwikkeling. Zijn intreerede “De engel uit het marmer: Reflecties op gebiedsontwikkeling” geeft een boeiend overzicht van de stand van zaken.

12 Rijckenberg, A. (2006): *Liefde en vertrouwen* (p. 169) in: Rooy, Piet de, Luin, Ab van & Dil, Emile. *Nederland Boven Water: praktijkboek gebiedsontwikkeling*. Habiforum: Gouda.

13 Noordanus, P. (2007). *Woningbouwproductie staat op instorten*. PropertyNL, 07, p. 22-27.

14 Vollaard, B. & Wester, J. (2007). *Aanbod woningen ver onder de maat: VROM-raadvoorzitter Meijdam en onderzoeker Boelhouwer over wonen*. NRC Handelsblad, 17-10-2007, p. 17.

Mooi is zijn relativering:

“Zoals het met containerbegrippen gaat, zal het waarschijnlijk niet lang duren voordat het woord gebiedsontwikkeling uit de mode raakt en een sleetse naam krijgt. Wim Derksen, de directeur van het Ruimtelijk Planbureau, komt de eer toe hiervoor het startsein te hebben gegeven. In oktober 2006 zei hij: ‘Laat een volgend kabinet gebiedsontwikkeling meteen schrappen uit de vocabulaire van de ruimtelijk ordening. Het is een leeg begrip en suggereert dat elke ‘ontwikkeling van het gebied’ valt toe te juichen.’ ”¹⁵



De Engel uit marmer

Als slot van deze kleine tour d' horizon: door de 'markt' zijn er recent opmerkelijke initiatieven in de publiciteit gebracht die antwoord beogen te geven op vragen en uitnodigingen van de publieke sector. De voorstellen van de NEPROM vervat in "De toekomst van het Groene Hart"¹⁶ en "Handvatten voor maatschappelijk verantwoord partnerschap bij integrale gebiedsontwikkeling"¹⁷, samengesteld door AM, Bouwfonds MAB Ontwikkeling en ING Real Estate Development waar aan het algemene gebiedsontwikkelingsbegrip een extra kwalitatieve lading wordt meegegeven, dragen het karakter van nieuwe geloofs-brieven aan de samenleving.

15 Zeeuw, F. de (2007). *De engel uit het marmer: Reflecties op gebiedsontwikkeling*. Technische Universiteit Delft: Delft, p. 8-9.

16 Bouwmeester, H. E. (tekst en interviews) (2007). *De toekomst van het Groene Hart: een nieuw perspectief voor ruimtelijke kwaliteit*. NEPROM: Voorburg.

17 Noordanus, P., Vries, A. de & Zeeuw, F. de (2007). *Handvatten voor maatschappelijk verantwoord partnerschap bij integrale gebiedsontwikkeling*. AM, Bouwfonds MAB Ontwikkeling & ING Real Estate Development: s.l.

De markt vult, bij een zich meer en meer terugtrekkende publieke sector, mede door deze voorstellen en voorlopig nog wel met fragmenten en passtukken, de gaten in Mooi Nederland. In dit verband merkt Peter Noordanus op dat:

*“Ruimtelijke planvorming wordt nog te vaak gezien als een pure overheidszaak. En het is zeker zo dat voor de programmeerkeuzes (wat/waar) de overheid het primaat hoort te hebben. Maar daarna is het een misverstand te denken dat overheden het monopolie op visievorming hebben. Het tegendeel is soms het geval. Onverwachte ideeën en nieuwe inzichten komen vaak van buiten.”*¹⁸

Hij pleit voor gezamenlijke publiek/private planvorming om tot een grotere ideeënrijkdom in plannen te komen. Misschien wel ter illustratie van die opvatting verschijnen in de architectuurtijdschriften signalementen van de inmiddels aardig volwassen geworden conceptontwikkelsateliers van de projectontwikkelaars. Het wachten is nu natuurlijk op een echte multifunctionele en integrale ruimtelijke benadering van Mooi Nederland vanuit de markt. Dan zal de ‘klassieke’ in de twintigste eeuw gegroeide rolverdeling, wie in de ruimtelijke ordening het primaat heeft, eens te meer ter discussie staan.

Concluderend is mijn opvatting dat de grote verdienste van de herinstructie van het begrip ‘Gebiedsontwikkeling’ vooral ligt op de nadruk op de integraliteit en multifunctionaliteit van de ontwikkelingsopgave gepaard gaand met de samenwerking en het gezamenlijk financieel risico van de publieke en private partners.

Dit gezegd hebbend voel ik mij vrij om het, inmiddels genoeg omcirkelde begrip, vrijmoedig in te zetten als vehikel voor het verhaal dat ik ook wil vertellen en U nog enkele voorbeelden van integrale gebiedsontwikkeling te tonen.

¹⁸ Noordanus, P.G.A. (2007). *Mixed feelings; over de stand van zaken bij PPS in het Koninkrijk der Nederlanden. Bewerking van een voordracht voor PPS-werkplaats gehouden begin 2007*, p. 3.

2 De Tuin



Huis te vraag, Amsterdam, 2007 (fotograaf: Kees Hummel)

“Omdat ik niet wist waar te beginnen, het was immers zoals het was, sereen, onbetreden en onaangeraakt, ben ik maar begonnen met opruimen en dat is altijd een goed begin. Niet omdat het een rommelige bende was, dat juist niet, maar er was veel dood gegaan. Dus verzamelde ik al het dode hout en trok het met de stokzaag uit de bomen en legde het aan de buitenranden van de tuin, zo ongeveer als boeren de stenen, die ze bij het ploegen tegenkomen aan de rand van de akker opstapelen tot muurtjes, zorgvuldig dus. Op die manier zijn de houtwallen ontstaan die later karakteristiek zouden worden voor de tuin. Dat was ook weer een goed begin, want de tuin begint altijd met de omheining.”

Hierna herstelde ik de paden, legde nieuwe paden aan of maakte in elk geval een begin. In de nazomer van het tweede jaar kwam ik op de gedachte de buxushagen of de zieltoegende struiken, die ooit hagen geweest waren, weer in model te knippen, er hier en daar een beetje kantigheid in aan te brengen.

Het leek onbegonnen werk. Maar eenmaal begonnen werd ik aangegrepen door een ware hartstocht, ik kon niet meer ophouden. Ik knipte maar door en binnen een paar weken had ik alle struiken gesnoeid en een begin gemaakt met het herstel van het hagenpatroon, een werk dat nog altijd doorgaat net als de bouw van de houtwallen.”¹⁹

[...] “Zo zijn wij begonnen, energiek, toegewijd en welgemoed.[...]”²⁰

Naarmate ik de Tuin beter leerde kennen, kreeg ik oog voor haar behoeften en vanaf een zeker moment wees alles zich vanzelf.”²¹

19 Heijden, L. van der (2007). Huis te Vraag als wereld: leven, wonen en werken, dood en begraven. Stichting Uitgeverij Noord Holland: Wormer, p. 75-76.

20 idem, p. 44.

21 idem, p. 75-76.

3 Het land en het Grote Debat

Uit een buitenland naar huis vliegen is altijd weer een belevenis. Het vliegtuig op halve kracht, de snelheid navenant. Uit het oosten over de Flevopolders, langs het Nederlandse L.A. in statu nascendi Almere, het water over, langs mijn eigen dorp en dan via de Bijlmer en het Amsterdamse bos met Amsterdam vol in beeld naar Schiphol. Het hoofd vol associaties en herinneringen aan mensen en gebeurtenissen terwijl ik de buurten en gebouwen zie, waaraan ik ooit werkte. Of zoals deze keer komend uit het Zuiden, indrukwekkender nog via Zeeland – de schoonheid van de Deltawerken, Perkpolder gezien – via het prachtige industrielandchap van de Maasvlakte en het Westland, naar Scheveningen Haven en de Resident met een grote oostelijke boog over Zoetermeer en Alphen aan de Rijn, bijna zwevend boven het Groene Hart. Stralend mensenwerk, groen landschap, water in de plassen, tochten en sloten, ordelijke orthogonale kavels, grillige waterlopen, bomerijen, bijna zoals de vitalist Marsman zich Holland herinnerde. De schitterende ruimtelijke orde van West Nederland.



Zeeland uit de lucht, 1996 (bron: *The low sky in pictures*)

Mijn ogen zoeken beneden mij de VERROMMELING waar onze Rijksadviseurs van spreken. Heb ik het verrommelde land al gehad of moet het nog komen? Mensenwerk denk ik, alles is hier mensenwerk. Nederland is maakbaar, het bewijs zie ik onder mij voorbij trekken.

*“Nederland is maakbaar. Je ziet de gevolgen dagelijks om je heen. Het Hollandse landschap lijkt meer en meer op een slecht beheerd opslagterrein van losse stadsonderdelen. De ruimtelijke structuur ervan is die van een democratisch gemakslandschap.”*²²

Dirk Frieling zegt het scherp en keurig. Hij, de Rijksadviseurs en nog tientallen andere liefhebbers van ons land nemen deel aan het Grote Debat. Het Grote Debat is al decennia geleden begonnen, het gaat altijd door. Het is eigenlijk geen debat, geen gesprek met woord en wederwoord. De deelnemers geven hun mening aan wie het horen wil, ze schrijven ‘m op. Ze schrijven eigenlijk hun opvatting, hun pijn en soms hun walging van zich af!

Soms, heel even, lijken ze met elkaar van gedachten te wisselen, in een forum, op een bijeenkomst, dan gaat het er even flink aan toe. Dan gaat het op papier weer verder. Het Grote Debat is niet te ontlopen, we participeren vroeger of later allemaal. We zitten als spreeuwen in een grote zwerm, als vissen in een school, dan gaan we allemaal naar links of allemaal naar rechts, omhoog en weer naar links.

Ieder kiest z'n toonhoogte. Wouter Vanstiphout, onder het motto van Elsschot “laat het stikken in zijn centen, in zijn kaas en in zijn krenten” zegt het in “Nieuwe stedenbouw voor u” karakteriserend zo:

“Het [...] bericht was een opiniestuk geschreven door Nederlands grootste autoriteit op het gebied van Volkshuisvesting, prof. Hugo Priemus. Hij beschrijft hoe in Nederland de overheid ieder instrument voor het controleren van ruimtelijke ordening op een schaal groter dan een gemeente feitelijk uit handen heeft gegeven door een golf van decentralisaties en beleidsnota's. Erger nog: dat de gemeentes het beetje controle dat ze hebben nauwelijks kunnen waarmaken onder de druk van projectontwikkelaars, die gebruikmaken van grondposities die hun volgens de Nederlandse wet een keihard en onvervreemdbaar recht op bouwen en dus ook op niet-bouwen en speculeren geven, ook als daarmee publieke belangen worden geschaad.

22 Frieling, D., *Nederland is maakbaar* (p. 136-149) in: Weeber, C., Hertzberger, H. & J. Hoogstad, et al. (2007). *Bouwmeesters: Het podium aan een generatie*. NAi Publishers: Rotterdam, p. 138.

[Het voorbeeld laat] zien dat de extreme mate van organisatie en planning die Nederland kent voorbij een tipping point is, waardoor de hoeveelheid organisatie een nieuw soort chaos veroorzaakt. Een verstikkende deken van beleid, elkaar beconcurrerende diensten en overheden, een rattenplaag van adviezen schrijvende interim managers en consultancies. Tegen deze achtergrond worden steeds meer publieke taken uitgevoerd door private partijen zoals woningcorporaties en ontwikkelaars. De politieke elite ondertussen, in plaats van stapsgewijs dit moeras droog te leggen, is obsessief bezig met lippendienst te bewijzen aan ideeën van kleinschaligheid, menselijke maat en aan de obsessies van een in toenemende mate rancuneuze en stampvoetende burgerij.”²³

Dit is pijn en walging tegelijk! Ik ruik de schroeilucht en proef, weet en voel dat onder me zich ook dagelijks een gewelddadig drama voltrekt, maar hoe dan ook, er is geen twijfel mogelijk, ik ben op weg naar Mooi Nederland. Ik leef, we leven in een schitterend land. Aan de rand van een oud maar overweldigend werelddeel op de grens van een duizelingwekkende laagvlakte, van Siberië tot IJmuiden aan de zee. Een natie, altijd, eeuwen reeds op zoek naar ruimte, meer ruimte. Niet vanwege het banale kwantitatieve bezit ervan, maar om er een kostelijke kwaliteit aan te hechten. “Zoals tijd het kostbaarste goed in ons leven is, is ruimte het kostbaarste waar ons land over beschikken kan”. En toch zegt Zef Hemel in “Happiland, het einde van de ruimtelijke ordening”:
“Er bestaat geen ruimtelijke ordening meer in Nederland. Precies vijftig jaar na de veelbelovende start met het rapport van de Commissie Westen des Lands, in 1957, is de nationale ruimtelijke ordening feitelijk ten grave gedragen. De Nota Ruimte (2006) van het vorige kabinet was al vrijwel inhoudsloos, maakte althans een uitgebluste en plichtmatige indruk.”²⁴

Hij constateert voorts dat de Rijks Planologische Dienst, de Raad van Advies voor de Ruimtelijke Ordening en de Rijks Planologische Commissie zijn opgeheven. En na een treurige ommegang langs de algehele ‘verrommeling’ van onze samenleving, heeft hij een voorstel:

“... daarom de vraag hier gesteld: zouden we niet de ruimtelijke ordening opnieuw moeten uitvinden? Door een nieuw verhaal te maken? Door een geheel ander stedensysteem na te streven? Een stedensysteem met grotere verschillen, meer extremen, hogere dichtheden, meer stedelijkheid, meer kwaliteit, een spannender verhaal?”

²³ Vanstiphout, W. (2007). *Nieuwe stedenbouw voor u. A+*, 206, p. 26.

²⁴ Hemel, Z. (2007). *Happiland, het einde van de ruimtelijke ordening*. SRO, *Stedenbouw 7 Ruimtelijke Ordening*, 04, p. 50.

Minder Utopia weliswaar, maar uitdagender, met misschien wel ergens een echte metropool. Misschien zal dan de ruimtelijke ordening weer tot leven kunnen komen. Met nieuwe concepten en nieuwe inzichten. Met meer elan.

Zo niet, ook goed. Dan modderen we gewoon voort, slibben we verder dicht, stikken we in onze kleinburgerlijke gezapigheid, verdelen we de provinciale koek, houden we elkaar aan het lijntje, disciplineren we de ander en consumeren we ons suf. Net zolang tot de zondvloed komt. Want vroeg of laat komt toch het wassende water. Of het vuur.”²⁵

En Chris Kuijpers van DG Ruimte van het ministerie van VROM antwoordt hem via hetzelfde geschreven medium zoals het ritueel voorschrijft. Hij plaatst Zef Hemel eerst in de traditie van extatisch-romantische noodklokluiders (Adriaan Geuze, Luuk Boelens en Willem van Toorn) en de DG Ruimte concludeert na een lange opsomming van overheidsinitiatieven en activiteiten dat de ruimtelijke ordening in ons land nog wel degelijk bestaat, alom aanwezig en noodzakelijk is. Maar ook hij is tegelijk bitter en aangeslagen getuige de volgende quote:

“Ik keer nog even terug naar de negatieve bejegening van planologen van hun eigen métier. Het lijkt haast een vorm van zelfkastijding te zijn die de ruimtelijke ordening tot een nummer schaduwboxen in de coulissen van het echte werk degradeert.”²⁶

Dit is het nutteloze Grote Debat, natuurlijk hebben woorden zin maar STOP!

“Laten we proberen het hoofd koel te houden, de woorden niet hun vrije loop te laten, want als deze architectuur of architecten ruiken, hoe reukloos die ook zijn, worden ze gemakkelijk wild en zijn niet meer in te tomen.”²⁷

Opnieuw zie ik, door het kleine ronde raam, stralend mensenwerk, groen landschap, water in de plassen, tochten en sloten, langs kassen, loodsen, kantoren, huizen, huizen, huizen. Ik vlieg boven “HILARISCH MOOI NEDERLAND”, extreme humane biotoop, land van burgers met de wijsvinger of de middelvinger geheven, men hale door wat niet van toepassing is.

25 Hemel, Z. (2007). *Happiland, het einde van de ruimtelijke ordening*. SRO, Stedenbouw 7 Ruimtelijke Ordening, 04, p. 53.

26 Kuijpers, Ch. (2007). *Een volle agenda voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland: Reactie op artikel ‘Happiland’ van Zef Hemel in S&RO 4/2007*. SRO, Stedenbouw 7 Ruimtelijke Ordening, 05, p. 53.

27 Bekaert, G. (1981). *Het recht op architectuur*. *wonen: tijdschrift voor huisvesting en omgeving* (TABK), 04, p. 9.

Ik ben onmiskenbaar, absoluut op weg naar Mooi Nederland, geen twijfel meer mogelijk!

De leegte verkennend beschreef Auke van der Woud in 1987 in “Het lege land, de ruimtelijke orde van Nederland, 1798-1848” de omstandigheden van het begin van de negentiende eeuw toen ca. 30% van het grondgebied van ons land uit ‘onland’, uit woeste grond en water bestond. De grote uitdaging was de binnenranden van het kurkdroge land en de wouden te ontginnen en het natte land, het water en de venen de baas te worden en droog te leggen.²⁸ Simpel ruimte maken om te bestaan, ruimte maken voor de groei van nederzettingen, dorpen en steden. Ruimte voor een in de negentiende eeuw door reproductie en ondanks de ellendige bijverschijnselen van de voortgaande industrialisatie in een steeds gezonder milieu, steeds verder groeiende bevolking van ca. twee miljoen naar ca. vijf miljoen zielen, waarin langzaam maar zeker de stedelingen dominant werden.

Langzaam maar zeker ontstaat een burgerlijke welvarende en steeds mobieler wordende samenleving, altijd op zoek naar meer ruimte voor een spectaculair gegroeide samenleving.

Het is dit jaar precies een eeuw geleden dat mijn ouders geboren werden en deel uit gingen maken van een bevolking van 5.6 miljoen Nederlanders. Een samenleving waar het gemotoriseerde vervoer op het land noch in de lucht z'n intrede had gedaan.

Tweëndertig jaar later, bij mijn geboorte in 1939 was de Nederlandse bevolking gegroeid tot 8.7 miljoen inwoners; het aantal auto's en luchtreizigers was nog verwaarloosbaar gering. Weer eenderde eeuw later in 1974 bedroeg het aantal Nederlanders precies 13.5 miljoen en was het aantal auto's de drie miljoen gepasseerd en was het aantal passagiers dat Schiphol aandede gestegen tot 7.2 miljoen. De grote zoektocht naar ruimte, per decennium voor 1 miljoen nieuwe woningen, was inmiddels in volle gang. Op dit moment in 2007 heeft Nederland 16.3 miljoen inwoners die in ca. 7.2 miljoen automobielen rijden. Onze luchthavens worden inmiddels jaarlijks door meer dan 45 miljoen passagiers gebruikt.

28 Woud, A. van der (1987). *Het lege land: de ruimtelijke orde van Nederland, 1798-1848*. Meulenhoff Informatief: Amsterdam.

Aldus nam in de afgelopen eeuw de bevolking per decennium gemiddeld met ruim 'n miljoen personen toe, van ruim 5 miljoen naar ruim 16 miljoen Nederlanders dus. Het aantal huishoudens groeide zelfs van 1.3 miljoen naar ruim 7 miljoen en bedenk wat de ruimtelijke impact van deze cijfers betekent. Daarom, er is werk te doen, Mooi Nederland is op zoek naar ruimte!

Een natie die redenerend, kijvend en bezwerend in het Grote Debat altijd op zoek is naar ruimte voor een welvarende, gedisciplineerde maar steeds mobielere wordende samenleving. Een samenleving die als geheel, maar wie spreekt over het geheel als de kogels en de messen je om de oren vliegen, die als geheel, dus onder condities, overwegend tolerant is voor wie hier anders denkt, gelooft of alleen maar elders geboren is.

Toch is het ook heel simpel: een samenleving op zoek naar ruimte om in vrijheid een willekeurige krant te lezen, taal te spreken, muziek te spelen of te beluisteren, kritiek te uiten, geloof te geloven of levensovertuiging te hebben. Turbines dag en nacht aan het draaien, terwijl het water stijgt en de bodem daalt, het grind geharkt, de stad stil of met 100 dbA in duizend talen, asfalt op de wegen, bruggen versterkt, alles vloeibaar, alles beweegt. Er is geen twijfel mogelijk, we leven in Mooi Nederland! Stralend mensenwerk om zorgvuldig mee om te springen!

We nemen elkaar voortdurend de maat, eeuwen van oefening zijn in onze genen ingeslepen. Vandaag zit je aan deze kant van de tafel en morgen aan de overzijde. Beoordelen, tussen cynisch en rustig, meestal toch mild en beoordeeld worden. Ontsnapt aan de 19e eeuwse terreurdiscipline van de panoptische samenleving, maar toch polderdiscipline.

Neem bijvoorbeeld in mijn vakgebied het instituut bij uitstek, onze Welstandscommissie, vroeger ook wel en terecht schoonheidscommissie genoemd. Als ik ons systeem aan buitenlandse collega's uitleg weet ik nog steeds niet beter dan ze 'beauty committees' te noemen. Om de beurt zitten we aan de ene of de andere kant van de boot en zo houden we de zaak in evenwicht. Wie zich aan de discipline onttrekt wordt overigens bestraft. Het werk, het gebouw, het complex, zelfs als het naar een madonna genoemd is, wordt vroeg of laat toch gesloopt. Zo zorgen we er voor dat Mooi Nederland ook schitterend blijft.



Sloop van de Zwarte Madonna, op de achtergrond De Resident, 2007
(fotograaf: Kees Hummel)

4 Amstelveen

Succesvolle proeftuin van een nieuwe alliantie



Markt, Amstelveen, 2007 (fotograaf: Kees Hummel)

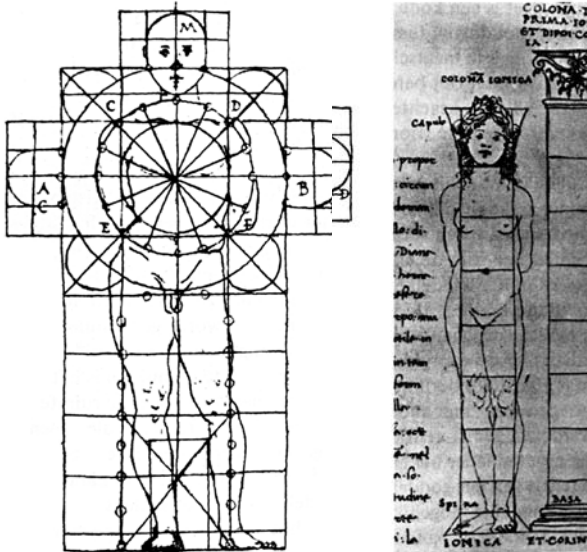
Het uit de jaren '60 van de vorige eeuw daterende stadscentrum van Amstelveen was ruim opgezet met voor en achter grote parkeerterreinen en letterlijk geïnspireerd op Amerikaanse suburbane voorbeelden. Toen in de jaren '70 het centrum steeds minder aan de eisen van de tijd voldeed, begon de Gemeente te denken aan herontwikkeling en verdichting van het gebied. Geen enkel plan kwam tot uitvoering totdat bij een competitie tussen ontwikkelaars in 1991 de inzending van MAB met architect Ellerman won. Het project werd de basis voor een geslaagde publiek-private samenwerking tussen Gemeente en projectontwikkelaar. In de Stadshart Amstelveen Ontwikkelingsmaatschappij participeerden MAB en de Gemeente, beide voor 49%, de overige 2% waren in handen van Ballast Nedam.

Het nieuwe stadshart is recent voltooid. Door haar oorspronkelijke ruime opzet werden geen bestaande gebouwen gesloopt. In plaats daarvan is een zeer grote verdichting van de bebouwing gerealiseerd. In de loop van dit grootschalige stadscentrum-herontwikkelingsproject is een nieuw multifunctioneel stedelijk centrum gecreëerd, bestaande uit het Cobramuseum, een openbare bibliotheek, een cultureel centrum, een zeer omvangrijk winkelcentrum, twee stadspaleizen, drie parkeergarages, restaurants, kantoren en omvangrijke appartementencomplexen. De kwaliteit van de openbare ruimte, één van de oorspronkelijke speerpunten van het plan is hoog en heeft een intieme atmosfeer. Diversiteit van stedelijk leven, hoge kwaliteit van de architectuur en verweving van commerciële en culturele functies zijn de sleutelwoorden van het project, waarvoor Atelier Quadrat het masterplan heeft ontworpen. Vijftien jaar was ik voor de Stadshart Amstelveen Ontwikkelingsmaatschappij conditionerend architect van het stadshart, stond tussen de partijen en de tijd vloog.

Gedurende een reeks workshops volgens het bekende recept, 24 uur per keer en met alle participanten om de tafel, werden de plannen geconcepieerd en door de betrokken architecten uitgewerkt. Alle bouwprojecten werden één voor één voorgelegd aan een speciale commissie van de Gemeenteraad van Amstelveen, voorgezeten door de Wethouder Casper Stevens, het maakte stedelijk draagvlak en zorgde voor versnelling.

Wim Quist, Hans van Beek, Hans Ruijssenaars, Moshé Swartz en Rein Jansma, Liesbeth van der Pol, Jeanne Dekkers, Niek van Vugt, Herman de Kovel, Rudy Uytenga, Charles Dunnett, Jan Benthem, Stefan Gall en Paul Achterberg werkten aan de stedenbouw en architectuur van het Stadshart van Amstelveen.

5 Vitruvius



Plattegrond van een kerk en een zuil, Francesco di Giorgio Martini, 1492

Ze zeggen, de historici, dat er veel meer auteurs geweest moeten zijn die in de loop van de Romeinse geschiedenis handboeken maakten hoe te bouwen. Wij kennen alleen de 10 boeken – *De architectura libri decem* – van Vitruvius.²⁹ Hij leefde in de laatste eeuw voor Christus, was in dienst bij Julius Caesar en Augustus.

Zijn invloed was vanaf de Renaissance tot de huidige dag buitengewoon groot. De boeken behandelen vooral het hoe en waarom van het bouwen. En hoewel naar zijn mening aan gebouwen en steden de ideale proporties van het menselijk lichaam ten grondslag moeten liggen, is hij voor alles een functionalist die bij alles wat hij beschrijft ook de integriteit van de maker aan de orde stelt.

Bij de ontwikkeling en de bouw van steden is alles er op gericht in de stad optimale condities voor gezondheid en comfort van de bewoners tot stand te brengen. Naar zijn mening biedt een goed ontworpen en goed georiënteerde stad betere kansen voor een humane samenleving. Hij ontwikkelde een kwaliteitskader dat tot in onze eerste vaderlandse Nota Architectuurbeleid – Ruimte voor

²⁹ Zie bijvoorbeeld de Nederlandse vertaling: Vitruvius / Peters, T. (vertaling) (1997). *Vitruvius: handboek bouwkunde*. Athenaeum-Polak & Van Genneep: Amsterdam (4. dr. 2004).

Architectuur 1991 – figureerde onder criteria voor architectonische kwaliteit / de gebruikswaarde, culturele waarde en toekomst waarde.³⁰

In zijn derde boek beschrijft hij heel precies hoe de natuur het lichaam van de mens heeft geproportioneerd en hij benoemt dit maatsysteem tot het unieke stelsel dat ten grondslag moet liggen aan het bouwen. Vanaf de herontdekking van de klassieken in de Renaissance is het door Vitruvius ontwikkelde kader – zowel in esthetische als ethische zin – van kolossale betekenis geweest bij de orkestratie en beheersing van de kwaliteit van het werk aan steden en gebouwen in de westerse wereld.

Anthony Vidler heeft er op gewezen dat het denken in de opeenvolgende architectuurbewegingen van de tweede helft van de twintigste eeuw zich vooral in de politiek activistische richting ontwikkelde. Het besef dat het idee van de moderne architectuur uit de eerste helft van de twintigste eeuw namelijk, dat een gebouw of een stelsel van gebouwen, de samenleving in positieve zin kon veranderen, was teloor gegaan en had plaats gemaakt voor het deconstructivisme.

De hedendaagse theorievorming beweegt zich evenwel weer in de richting van een hernieuwde oriëntatie op de meest basale politiek-sociale en ecologische vraagstukken. Het gaat dan in deze theorie niet om – oppervlakkige – esthetische of visuele oplossingen, maar om principiële stellingnames.

*“Ecologie houdt meer in dan het toepassen van drie of vier middelen om tot groene architectuur te komen. [...] De gebouwde omgeving moet sociaal gezien veel toegankelijker worden en ‘feel-good’ architectuur biedt geen enkele oplossing voor de huidige woonopgave.”*³¹

Hoe moet er voor de huidige samenleving in typologische en materiële zin gewerkt worden aan integere bouwproducten? Deze vraag staat in dit post-bouwfraude tijdsgewricht ook in onze omgeving weer meer en meer centraal. En dat is eigenlijk dezelfde kwestie die Vitruvius 21 eeuwen geleden aansneed.

30 Ministerie van Welzijn, Volksgezondheid en Cultuur, Ministerie van VROM (1991). *Ruimte voor Architectuur: Nota architectuurbeleid*. Ministerie van Welzijn, Volksgezondheid en Cultuur; Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer/SDU; Den Haag.

31 Tilman, H. (2007). *Architecten moeten pleitbezorgers worden voor een betere leefomgeving (interview met Anthony Vidler)*. *de architect*, 1, p. 20-21.

6 Kwaliteit

Ruimtelijke kwaliteit is de belangrijkste eigenschap van stedenbouw en architectuur. Ze kan en moet gemaakt worden met inzet van alle middelen: talent, programma, geld, wilskracht en liefde. Als alle ingrediënten voorhanden zijn en de betrokkenen, gedreven opdrachtgevers, geïnspireerde overheid, talentvolle ervaren ontwerpers, gemotiveerd zijn; is tijd, concentratie en wilskracht nodig.

Een voorbeeldcitaat:

*“Willen we de stad weer aantrekkelijk maken, dan moeten we bijgevolg beginnen met stedenbouw in al zijn vormen: de ontwikkeling van nieuwe wijken en de opleving van bestaande stadsdelen, de organisatie van het verkeer, de inplanting van openbare gebouwen met architecturale kwaliteit, de aanleg van pleinen, parken en plantsoenen en van kleine en grote straten.”*³²

Aan het woord is Patrick Janssens spreker op 10 mei 2007 op de feestelijke bijeenkomst van NEPROM. Patrick Janssens is burgemeester van Antwerpen en socialist. Ogenschijnlijk à l'improviste hield hij gedreven een inspirerend betoeg over architectuur en vooral over stedenbouw.

Stedenbouw staat voor hem centraal bij het ordenen van de samenleving en kan zijns inziens de weg effenen om de ernstige problemen van de stad de baas te worden. De Antwerpse bevolking heeft het moeilijk, grote verschillen in de welvaart van bevolkingsgroepen, allochtoon en autochtoon, het Vlaams Blok en het cordon sanitaire. De stad is lang verwaarloosd, gaten in de bebouwing bleven onbebouwd, het openbaar milieu is versleten. Samen met z'n stadsbestuur en de markt ontwikkelde hij een enorm stedenbouw- en architectuur programma, waarbij een nieuwe generatie van jonge ontwerpers werd betrokken, om alle facetten van de bebouwde omgeving van infrastructuur tot kozijndetail weer op orde te krijgen. Met een groot optimisme en geloof in een maakbare toekomst zijn ze aan de slag.

Hij schreef de afgelopen jaren drie lezenswaardige boeken over zijn stad:

“De stad wor azzek zen gebore...”

“ 't Stad op zijn kop – voor iedereen vanaf 9 jaar”

“Het beste moet nog komen...”

32 Toespraak van Patrick Janssens op 10 mei 2007 ter gelegenheid van de uitreiking van de NEPROM-prijs voor Locatieontwikkeling 2007 in de Philharmonie te Haarlem.



**'t Stad op zijn kop:
voor iedereen vanaf 9 jaar**

Zijn pleidooi voor de kwaliteit van de stad luidt: “De kwaliteit van de openbare ruimte is [belangrijk]. Op de straten, de pleinen en in de parken is 't stad namelijk bij uitstek van iedereen.”³³ Een kwaliteit die hij ook aan de kinderen voorlegt.

“Stedenbouw is dus zo belangrijk voor de toekomst van de stad, dat we hem niet aan het toeval kunnen overlaten. Dit is een pleidooi voor een overheid die meer stuurt, niet voor een overheid die alles verstikt. Voor een stadsbestuur dat planmatig te werk gaat. Dat een helder kader creëert en duidelijke lijnen uitzet. Maar de overheid kan het niet alleen. Binnen het kader dat een stadsbestuur uittekent, moeten alle verschillende spelers en niet in het minst de privé-investeerdere de kans krijgen om samen aan een betere stad te werken.

Waardevolle architectuur en kwaliteitsvolle stedenbouw: dat moet het handelsmerk van Antwerpen worden.”³⁴

Hier spreekt een stadsbestuurder die door wil dringen tot de kern, radicaal wil doordenken. Gewend als ik ben aan de kretologie van het Grote Debat en Hilarisch Nederland een verademing.

³³ Janssens, P. (2006). Het beste moet nog komen... Book & Media Publishing: Deurne, p. 29.

³⁴ idem, p. 30.

7 Gebiedsontwikkeling in Zuid Limburg

Het centrum van Geleen groeide tussen 1950 en 1970 uit tot het levendige commerciële en culturele hart van Geleen. Op dit moment wonen er circa 35.000 mensen in Geleen.

Toen de industrie teloor ging, kwam het centrum van Geleen gaandeweg terecht in de hoek waar de klappen vielen; te ruim in zijn jas, te wijldopig. Schraalheid en steeds verder toenemende leegstand waren het gevolg. Gebouwen en infrastructuur bleken steeds minder te kunnen voldoen aan de eisen van de tijd. In 2001 stonden in het centrum van Geleen 65 winkels leeg. Toen ik in 2001 voor het eerst het centrum van Geleen bezocht, sloeg de schrik me om het hart. Dit was de andere kant van het gelijk, hier was de vaderlandse welvaart die ik uit mijn eigen omgeving kende aan voorbij gegaan.

Op 1 januari 2001 zijn Born, Geleen en Sittard gefuseerd tot één gemeente, Sittard-Geleen, met een omvang van bijna 100.000 inwoners. Een 'polynucleaire' stad, die samen met Maastricht en Heerlen de Tripool Zuid-Limburg vormt. Een nieuwe stad met een nieuw gemeentebestuur energiek werkend aan een nieuwe toekomst voor deze meest noordelijke stad in de Tripool. Een enorm transformatieproces naar een herkenbare, samenhangende stad bestaande uit karakteristieke onderdelen – de vroegere steden en wijken – die ieder, zo is in de nieuwe Stadsvisie neergelegd, een specifieke functie in het geheel vervullen. Het centrum van Geleen zal, in het verlengde van wat zich daar in de loop van de tijd heeft ontwikkeld, de taak van stedelijk service centrum voor stad en regio op zich nemen.

Om de nieuwe stad voor zijn taken geschikt te maken zijn in de afgelopen jaren niet alleen in nauwe publiek-private samenwerking plannen gemaakt voor de vernieuwing van de centra van Geleen en Sittard, maar is tegelijkertijd met hulp van Rijk en Provincie de uitvoering ter hand genomen van een omvangrijke infrastructurele operatie. Bij deze operatie blijft de oude Napoleontische route met al zijn gebouwen uit de afgelopen twee eeuwen het interessante culturele lint tussen Sittard en Geleen.



De Ideale Stad, Luciano Laurana, 15e eeuw

Op dit schilderij heeft Luciano Laurana, volgens anderen was Piero della Francesca de schilder, in het midden van de 15e eeuw zijn ideale stad afgebeeld. Een stad met een centraal plein en daarop een dominant gebouw, een stadhuis of een rechtbank, in ieder geval een openbaar gebouw. De wanden van het plein zijn precies en scherp, de gebouwen die deze wanden vormen zijn statig en massief. Geen van de gebouwen eist een hoofdrol voor zichzelf op, ze spelen een rol in het geheel. Ze zijn er voor de stad en maken de openbare ruimte.

De begane grond is verhoogd en voorzien van arcaden. Er zijn winkels, bedrijven en restaurants op de begane grond te vinden en daarboven woningen. Een stad om te wonen, te werken en te winkelen. Dit schilderij is de permanente inspiratie bij uitstek bij het werken aan stedelijke centra, en dus ook bij het werken aan Geleen. Het gaat daarbij niet om de vorm van de gebouwen, stijlen zijn aan verandering onderhevig, maar om de rol die die gebouwen spelen. Dat is altijd de constante factor. Gebouwen zijn er voor de stad, ze vormen samen de openbare ruimte, ze geven er betekenis aan.

Illustratief voor het ontstaan van het moderne Geleen is de foto van het stadhuis, nauwelijks voltooid nog, uit 1922.



Stadhuis Geleen, Joseph Cuypers, 1922
(historische foto)

Eenzaam staat het daar. Joseph Cuypers ontwierp het gebouw en plaatste het in het meetkundig ruimtelijk midden tussen de samenstellende dorpen, Krawinkel, Lutterade en Oud Geleen, in de leegte. Deze daad van het toenmalige bestuur van de stad, bepaalt nog altijd het signalement van het centrum. In tegenstelling tot steden die vanuit een kern gegroeid zijn, met in dat centrum de oudste en dus vaak historische bebouwing is het hart van Geleen nog altijd jong en heeft het ruimte. Ook hier is de uitspraak van Johan Cruyff, dat ieder nadeel zijn voordeel heeft, volstrekt op zijn plaats.

Rond het centrum liggen mooie, karakteristieke woonbuurten. Sommige zijn ouder dan het stadshart, ze hebben een eigen stedenbouwkundig en architectonisch karakter. Daar in die buurten bruist het sociale leven, verenigingen en clubs zetten de toon en zorgen voor een hecht verband.

Vanaf het najaar van 2001 werkte ik aan plannen voor de vernieuwing van het centrum van Geleen. Mijn collega Jo Coenen werkt dan al langer aan vergelijkbare plannen voor Sittard.

De operatie is een echte herstructurende gebiedsontwikkeling. Het risico wordt gezamenlijk door publieke – Gemeente, Provincie en Rijk – en private – 3W Vastgoed B.V. – partijen gedragen. Er is sprake van een omvangrijke infrastructuur- en vastgoedontwikkeling terwijl de partijen overtuigd zijn van een hoge 'sense-of-urgency'. Zo ontstonden plannen die de weg wijzen naar de zozeer gewenste verbetering, naar een compact en weer levendig hart van de stad.

Een samenhangend plan voor het gehele centrum, waarin nieuwe pleinen worden gemaakt, nieuwe stedelijke kwaliteiten worden ontwikkeld, een mooie openbare ruimte wordt ontworpen en tegelijkertijd de bereikbaarheid en parkeermogelijkheden worden geoptimaliseerd.

Centraal in de reconstructie voor het centrum van Geleen staan drie ideeën; concentratie en reconstructie van culturele voorzieningen en van het winkelapparaat, de vorming van mooie stedelijke ruimten, straten, pleinen, stegen, en toevoeging van ruim 600 woningen aan het centrum. Daarenboven wordt de stad overal waar dat mogelijk is bouwkundig aangevuld, compleet gemaakt, vaak ook gerepareerd. Een mooi stadshart met een marktplein waarop een publiek gebouw een centrale rol speelt, zoals in de ideale stad van Luciano Laurana. Voor dit publieke gebouw is het Galfetti gebouw gekozen, nu een 'blind' gebouw waarin jammer genoeg en tegen de oorspronkelijke bedoelingen

twee winkels – Blokker en Maxwell – gehuisvest zijn. Het Galfetti gebouw moet een open transparant en publiek karakter krijgen en de winkels moeten in de nabijheid opnieuw uitstekend gehuisvest worden. Een tweede plein wordt rond het oude stadhuis van Joseph Cuypers gecreëerd. Dit plein kan een horeca karakter krijgen waarin zijn oude Stadhuis een hoofdrol vervult.

De omvangrijke leegstand in het winkelareaal maakt pijnlijk duidelijk dat Geleen kwantitatief boven zijn stand heeft geleefd. Daar past maar één remedie; concentreren en nog eens concentreren. De stad compacter maken, van elkaars nabijheid profiteren en door het verdwijnen van de leegstand de stad humaner en veiliger maken. Dat vereist inzet en investeringen van de private sector en hulp en begeleiding van de publieke en die inzet is er van beide zijden.

Tegelijkertijd moet Geleen goed bereikbaar blijven. Niet alleen met de auto, ook met de fiets, bus, trein en te voet. Het hele infrastructurele stelsel moet zich op lange termijn aanpassen aan de eisen van een groeiende mobiliteit. Hier is met hulp van Rijk en Provincie meer dan 100 miljoen euro geïnvesteerd.

Het centrum van Geleen moet bewoond worden. Eén van de speerpunten van de reconstructie van het stadshart van Geleen is dat dit gebied voor het eerst in haar geschiedenis een intensieve woonfunctie krijgt. Hier moet een belangrijke randvoorwaarde voor het stedelijk leven, veelzijdig, humaan en veilig worden ingevuld. Inmiddels zijn in en rond het centrum meer dan 400 woningen in aanbouw of gerealiseerd.

In het eerste stadshart complex bevinden zich naast woningen onder meer de behuizing voor de openbare bibliotheek, de muziekschool en een cultureel zalencentrum. Van begin af aan is er steeds zeer de nadruk opgelegd dat het van eminent belang is ook de meer perifeer gelegen projecten in het centrum van Geleen aan te vangen.

In het najaar van 2003 vond door 3W Vastgoed en de Gemeente Sittard-Geleen de architectenkeuze voor vier architecten en een landschaparchitect plaats voor 'de 1e fase Stadshart Geleen'.

In oktober 2003 startte een reeks van vijf workshops van de inmiddels bekende receptuur met als einddoel een samenhangend totaalbeeld van de eerste fase van het Stadshart Geleen te ontwerpen. Reeds in de eerste fase van het Stadshart van Geleen zal een groot deel van het openbare milieu opnieuw worden ingericht. Bestrating, verlichting, meubilair en bomen, kortom alle facetten

van de openbare ruimte zijn in het ontwerp opnieuw aan de orde gesteld en zullen samen met de bebouwing deze herstructureringsoperatie voltooien.



Workshop
Stadshart Geleen
1e fase, 2004

De onder de Markt van Geleen gesitueerde parkeergarage, een nieuw fenomeen voor Geleen, bevat 400 plaatsen. Deze parkeerplaatsen zijn voor het merendeel bestemd voor het winkelend of het cultuurcluster bezoekend publiek. De garage zal, volgens hedendaagse inzichten comfortabel, veilig en klantvriendelijk zijn.



Bouwwerkzaamheden in het Stadshart van Geleen, 2007 (fotograaf: Peter Schols)

De bouw van de twee aan de Markt gelegen blokken en vanzelfsprekend de daar onder gelegen parkeergarage ging in september 2006 van start, in de najaar van 2008 zal het project voltooid zijn.

Inmiddels heeft 3W Vastgoed B.V. het 12.000 vierkante meter grote winkel-areaal niet alleen verhuurd maar ook bij een belegger ondergebracht en zijn alle woningen verkocht. De stemming in Geleen is omgeslagen van somber op weg naar nergens, naar een pioniersgevoel dat hoort bij een nieuwe toekomst.

8 Perkpolder

Een landelijke oefening in integrale gebiedsontwikkeling



Schets Perkpolder, 2006

Het verdwijnen van het veer Kruiningen-Perkpolder heeft ingrijpende nadelige gevolgen voor de economische dynamiek en beleving van Perkpolder en omgeving. Om het tij te keren hebben de gemeente Hulst, de provincie Zeeland en Rijkswaterstaat Zeeland in 2004 afgesproken een aantal initiatieven te ontwikkelen om het gebied sociaal en economisch op te laten leven.

Perkpolder en omgeving is nu een open gebied waar de wind en de Westerschelde overal merkbaar zijn. Het weidse landschap wordt gevormd door polders, omringd door dijken. Het gebied kent een agrarisch gebruik van vooral akkerbouw in de polders en veeteelt (met name schapen) op de dijken. Wonen in Perkpolder concentreert zich in kleine kernen zoals de lintdorpen Walsoorden en Ossensisse. De kern Kloosterzande is rond 1200 ontstaan vanuit de Hof te Zande en de nederzetting van de Cisterciënzers. Daaromheen zijn de dijklinten in het landschap gevormd, waartussen in de vorige eeuw nieuwe woonwijken zijn gebouwd. Het achterland van Perkpolder bestaat uit de vestingstad Hulst met een Vlaamse ambiance.

De betrokken private partijen – AM en Rabo Vastgoed – en publieke partijen – Gemeente Hulst, Provincie Zeeland en Rijk – hebben in een intensief proces samen met de ontwerpers Bart van der Vossen en Peter Lubbers een plan voor de gebiedsontwikkeling Perkpolder gemaakt.

Een creatief, gezamenlijk proces op basis van een aantal uitgangspunten:

- *de aanleg van een jachthaven in de voormalige veerhaven met maximaal 350 ligplaatsen;*
- *het realiseren van een buitendijks natuurcompensatiegebied;*
- *het project “Dijk met bereik” (pilot ComCoast) krijgt de mogelijkheid om aan de zuidoost zijde het innovatieve concept rond waterkeren te verkennen en toe te passen;*
- *wonen in de vorm van een watergebonden woningproject met circa 150 woningen;*
- *de aanleg van een golfbaan, met daaraan gekoppeld circa 200 recreatiewoningen;*
- *het uitbreiden van bestaande recreatieve objecten (o.a. een hippisch centrum).*

Een kenmerkende eigenschap van dit plan is, dat het het genius loci – dat is de karakteristiek opgeslagen in de geschiedenis of in het geheugen – van het gebied in het ontwerp tot uitgangspunt heeft genomen. De structuur van het landschap wordt verhelderd en tevens in relatie gebracht met het nieuwe voor het ComCoast benodigde buitendijkse gebied van schoren en slikken.

Het landschap is de drager van het plan, de unieke ligging aan de Westerschelde, zoet en zout en de cultuurhistorie zijn belangrijke inspiratiebronnen geweest. Om van Perkpolder een aantrekkelijk woon- en recreatielandschap te maken, wordt het bestaande relatief eenvormige landschap omgevormd tot een meer afwisselend landschap. Dijkpatronen, bodemhoogte, zoetwatervoorziening, dynamiek van het getij, eigendomsgrenzen en bestaande bebouwing zijn uitgangspunten voor de nieuwe inrichting van het landschap.

De ontwikkelingen worden aangegrepen voor de uitvoering van een pilot naar multifunctioneel gebruik van waterkeringszones, ComCoast genoemd. Gewerkt wordt aan combinaties van waterkerende dijken, natuur, recreatie en wonen. Deze pilot moet kennis en ervaring opleveren om ook in de verre toekomst veilig achter dijken te leven.

Daarenboven wordt ingezet op nieuwe werkgelegenheid en inkomsten om het toelooaan van de werkgelegenheid door het opheffen van het veer te compenseren.

9 Amsterdam

“Zonder goede stedenbouw is goede architectuur onmogelijk of andersom, een slecht stedenbouwkundig plan kan nooit door goede architectuur gecompenseerd worden.”³⁵

Nescio – J.H.F. Grönloh voor ingewijden – schreef meer over Amsterdam dan die onvergetelijke zin: “Behalve den man, die de Sarphatistraat de mooiste plek van Europa vond, heb ik nooit een wonderlijker kerel gekend dan den uitvreter.” Hij schreef ook over het Buiten IJ en het IJ. Het begint met ‘we’ en ‘we’ zijn natuurlijk Bavink, Japi en hijzelf. Hij zette erboven “En dit neem ik op, omdat ik graag zou willen dat u ook niet genoeg van Amsterdam kan krijgen”. ’t Is van 1918 en ’t heeft geen naam of titel.

“We zaten in den avond op ’t terras van ’t Tolhuis en keken over ’t IJ naar de stad. De elektrische lampen aan de spoorbaan branden lila in de hoogte tegen een donkerblauwe lucht. ’t Weerlichtte wat boven de drie spitse torens van de kerk aan de Haarlemmerstraat, onder de kap van ’t Centraal Station hijgde een locomotief, de tram reed brommend over de Ruijterkade, ’t water golfde verlaten koudblauw met nerveuze, korte en onnozele golfjes, maakte een zwak geluidje tegen den steenen rand van ’t terras en riekte zwakjes naar dood water. ’t Was stillig, er waren weinig menschen. Er was wat geluid, van glazen en kopjes nu en dan, de stad aan den overkant ademde zwakjes en onschuldig en weerkaatste zijn lila en gele lichten die zigzagden in ’t IJ.”

Je proeft in die wonderschone taal dat je over het roerloze IJ naar de achterkant van Amsterdam kijkt en dat achter het Centraal Station en z’n belendingen, zakenpanden, rangeerterreinen, werven en hellingen in de verte de Stad ligt. Noord bestaat dan nog nauwelijks, het Vogel- en Disteldorp zijn nog niet in aanbouw, de industrie op de noordoever van het IJ is net in opkomst.

De noordoever van het IJ is de rand, onnozel leeg, met op de grens van het al even lege land, een tolhuis. De ‘voorkant’ van de stad bestond tot in de negentiende eeuw, toen letterlijk de spoorwegen ‘langs’ de stad kwamen en er het ‘Paleis’ voor het moderne railvervoer, het Centraal Station van Pierre Cuypers, liet verrijzen. Het open havenfront was ongetwijfeld in de 16e en 17e eeuw het majestueuze waterfront van de stad aan het IJ. In die periode, de Gouden Eeuw, was Amsterdam de derde stad in Europa. Viermaal werd de stad vergroot, opnieuw uitgelegd en spectaculair uitgebreid om woningen, industrie, infrastructuur, openbare gebouwen en tuinen te kunnen herbergen.

³⁵ Uit de inleiding van prof. Ir. Wytze Patijn als nieuwe hoogleraar woningbouw bij de vakgroep architectuur aan de faculteit Bouwkunde, TU Delft getiteld “Tussen schraalheid en overdaad”, november 1995.

*“De stadsuitbreiding welke vanaf 1612 plaatsvindt, is destijds de grootste ter wereld en, geïnspireerd door de Renaissance probeert men een ‘ideale stad’ te bouwen. Ze bestaat uit de halve cirkelvormige chique woonwijk nu bekend als de grachtengordel, zijnde alles tussen de Herengracht en de Prinsengracht inclusief de Jordaan. [...] Werden de eerste grachten gegraven ter verdediging, al gauw dienden ze vooral voor het transport van goederen.”*³⁶

De stad werd bestuurd door een collectief bestaande uit de “rijkste, eerbaarste, notabelste ende rijkelijkste personen onder de burgerije”.³⁷

Men was zich zeer bewust dat deze aristocratische regeringsvorm – aanbevolen door Aristoteles, Solon en Plato – de beste garantie was tegen de tirannie. Natuurlijk werden de uitbreidingen niet alleen gestuurd door de groeiende welvaart en de daarmee samenhangende enorme bevolkingstoename maar ook door het verlangen de stad op een adequate manier in te richten als een verdedigbaar bolwerk. Daarbij moet bedacht worden dat door immigratie van mensen met allerlei nationaliteiten – Zuidelijke Nederlanders, Portugezen, Spanjaarden, Duitsers en Scandinaviërs – de bevolking van de stad een metropolitaan karakter had en tussen autochtoon en allochtoon ook toen grote welvaartsverschillen en ook restricties in groeikansen bestonden. De bevolking van de stad bestond rond 1630 uit ca. 130.000 inwoners die vanaf 1665 bestuurd werden vanuit het Stadhuis op de Dam, een gebouw dat toen werd beschouwd een wereldwonder te zijn (wat ook zo was) en dat ca. 1.500 personen aan ‘ambtelijk personeel’ kon huisvesten.

Als de drijfveren voor de ontwikkeling en groei van de stad naast de eigenschappen van de hedendaagse gebiedsontwikkeling worden gelegd, valt een grote mate van congruentie op. Publiek privaat en de urgentie in een zeer welvend milieu zijn in hoge mate met de situatie van vandaag vergelijkbaar, net als het zeer planmatige karakter van de operatie.

Terug naar de ontwikkeling van het waterfront van vandaag. Vanaf de jaren '80 van de vorige eeuw bouwt Amsterdam aan het IJ en sedert het begin van deze eeuw ook in het IJmeer. Na het veelbesproken referendum over IJburg op 19 maart 1997 begon de gemeente met het uitwerken van de plannen van die archipel. Het huidige plan voorziet in de bouw van 18.000 woningen, winkels, scholen, kantoren en al het andere dat in een stadswijk thuishoort.

³⁶ <http://www.reinwardtprojecten.nl/groepfmonumenten/stedelijkeontw.html> [29-10-2007]

³⁷ Prak, M., Frijhoff, W. et al. (2004). *Geschiedenis van Amsterdam: Centrum van de wereld 1578-1650. Deel II-1. Uitgeverij SUN: Nijmegen*, p. 9.

In IJburg is het water de baas. Het masterplan dateert van 1996 en werd ontworpen door Frits Palmboom.

Ton Schaap, Felix Claus en Frits van Dongen ontwierpen een fijnmazig grid voor het eerste grote eiland, het Haveneiland. Binnen het grid bestaan precieze programmatische afspraken, te realiseren met een grote vormvrijheid voor de architecten. De bouwblokken van 70 tot 90 meter breed en 170 meter lang worden in principe door één coördinerend architect met één of twee ‘neven’ bureaus ontworpen. De dichtheid is hoog, het verlangen is groot een echte archipel-stad in het water te bouwen. Naast het Haveneiland zijn ook het Steigereiland en de Rieteilanden in uitvoering, het openbaar vervoer, de IJ-tram, functioneert al twee jaar en aan de tweede fase van IJburg wordt stevig gewerkt. Er wonen inmiddels ongeveer 7.000 mensen op IJburg, hun waardering, onpartijdig gemeten, is hoog, namelijk 7.8!



IJburg, Haveneiland, 2007 (fotograaf: Kees Hummel)

Het Java-eiland, Borneo en Sporenburg waren de eerste schiereilanden in het oostelijk stadsdeel die tot ontwikkeling kwamen. Na de treurige teloorgang van Amsterdam Waterfront en daarmee van het plan van Rem Koolhaas definieerde de Gemeente in 1994 de Zuidelijke IJ-oever als individueel grootstedelijk project. De nota “Ankers in het IJ” van de hand van Kees van Ruyven, is een echte procesnota die een ontwikkelingsstrategie definieert. De nota werd in 1995 door de

Gemeenteraad aanvaard. De basisgedachte was de Zuidelijke IJ-oever op te knippen in delen en in die delen belangrijke publiekstrekkers, Ankers in het IJ, te situeren en tevens de relatie met de stad via bestaande corridors en doorgangen te waarborgen.

Grote delen van het plan zijn inmiddels in uitvoering en ook hier is aan een intensieve publiek private samenwerking gestalte gegeven. Voltooid of vrijwel voltooid zijn de Silo's, de Oostelijke Handelskade bebouwing en het Westerdokseiland. Het Centraal Station en de metro verbinding naar Noord is in uitvoering, net als het Oosterdokseiland. Het Oosterdokseiland is het hart van de ontwikkeling aan de Zuidelijke IJ-oever. In 1998 won MAB bv met een ontwerp van Erick van Egeraat associated architects de competitie. Integrale gebiedsontwikkeling bij uitstek, veelzijdig aan functies, wonen, retail, kantoren, leisure, hotel, conservatorium, openbare bibliotheek en parkeren. Het verhaal is, vanaf de maan gezien, net als alle andere: workshops in dit geval met 50 deelnemers, ups en downs, groot engagement van alle deelnemers en tenslotte een zeer waardevolle toevoeging aan de stad en dat niet alleen door z'n architectuur maar evenzeer door de kwaliteit van z'n openbare ruimte.



Het Oosterdok vanuit de Nieuwe Openbare Bibliotheek, 2007
(fotograaf: Kees Hummel)

Het Waterfront dat in deze decennia vorm krijgt, is ook in historische zin uniek. De industrie, de havenactiviteiten zijn verdwenen, verplaatst. Maar Amsterdam heeft – eindelijk – de kwaliteit van het IJ niet alleen ontdekt om langs te wonen,

maar ook omarmd, de stad heeft zich omgedraaid naar het IJ. Het programma bevat een groot aantal publieke functies: een uitbundige nieuwe kap aan het Centraal Station met een rijk geschakeerd programma, een museum, een theater, een bibliotheek en een conservatorium. En het Rijk voegde daar vorig jaar een Paleis van Justitie waarin het Gerechtshof gevestigd zal worden, aan toe. Het bijzondere Schiereiland – het Westerdok op het IJ – waarop dit paleis gebouwd zal worden – is het voorlopig sluitstuk van de ontwikkeling van de Zuidelijke IJ-oever.

Het ‘maken’ is in volle gang, vanaf mijn burobalcon aan het Westerdokshuis telde ik onlangs – samen met de kranen in Noord – ruimt 40 bouwkransen. De ontwikkeling van Amsterdam gaat in golven, de Gouden Eeuw duurde per saldo een luttel aantal decennia, de twee, drie decennia van de thuiskomst van het IJ, onze tijd dus, noem ik voorlopig voorzichtig een eeuw met een gouden rand.

In 1998 nam ik het supervisorschap voor de Zuidelijke IJ-oever over van Tjeerd Dijkstra, hij had samen met Michael van Gessel, supervisor Openbare Ruimte Zuidelijke IJ-oever, de toon gezet. Vanaf dat moment werken Michael van Gessel en ik samen, zonder ons te bekommeren over de grenzen van onze disciplines. Ik citeer hem met veel plezier:

“Superviseren is ruimte laten aan verrijking en verdieping, en alleen ingrijpen als het planconcept geweld wordt aangedaan. Ruimte laten aan de mensen die er in procesmatige zin dan wel in ontwerpende zin geïnspireerd aan werken. Vertrouwen dat zij het ingezette ontwikkelingsproces kunnen kleuren en verdiepen.

Het is een fascinerend spel met de stad als onderwerp. De stad in zowel gebouwde vorm als in functionele vorm. Stedelijkheid is niet maakbaar. Wel is het mogelijk om ruimte te laten om stedelijkheid te laten ontstaan. Als dat gebeurt, is het een feest!”³⁸

38 Gessel, M. van (2007) *Supervision of the IJ South Bank Usually a Pleasure* (p. 120-121) in: Rijnboutt, K., Vermeesch, F. & N. Rickert (red.) (2007). *Rijnboutt, Van der Vossen, Rijnboutt: Fragments and Counterparts*. Architectura & Natura Press: Amsterdam (vertaald).

Epiloog: De tuin, de stad en het land

Zoals de metselaar metselt, de boer vee fokt, de violiste viool speelt, de auteur schrijft, ontwerpt de ontwerper. Voor iedereen zijn er regels, idioom, grammatica, zelfs voor de ontwerper en zonder emotie en liefde bestaat er geen ontwerp. Architectuur en stedenbouw zijn in essentie een representatie van het menselijk bestaan en volgens de klassieken van onze beschaving zijn de proporties van architectuur geworteld in de wetmatigheden van het menselijk lichaam.

Mooi Nederland zoekt met succes al eeuwenlang ruimte. Ook vandaag is Nederland op zoek naar ruimte. Soms lijkt het onbegonnen werk. Maar het goede nieuws is dat er nog voor eeuwen voorraad is.

Bij integrale gebiedsontwikkeling gaat het vooral om 'samen' en om 'integraal'. Dan wordt er namelijk ruimte gemaakt.

En dat is altijd een goed begin.

Literatuurlijst

Literatuur:

- Bruil, I., et al. (red.) (2004), *Integrale gebiedsontwikkeling. Het stationsgebied 's-Hertogenbosch*. uitgeverij SUN: Amsterdam.
- Bouwmeester, Henk E. (tekst en interviews) (2007). *De toekomst van het Groene Hart: een nieuw perspectief voor ruimtelijke kwaliteit*. NEPROM: Voorburg.
- Busquets, Joan (2005). *Barcelona: the urban evolution of a compact city*. Harvard University, Graduate School of Design, Cambridge, Mass., Nicolodi: Rovereto.
- Cammen, Hans van der (2006). *Gebiedsontwikkeling. Kansen en condities voor maatschappelijke meerwaarde*. Serie Output, nr. 5, NIROV: Den Haag.
- Dijkstra, Saskia (2007). *Het concept als wet: De conceptuele benadering als strategische keuze voor locatieontwikkeling*. Total Identity: Amsterdam.
- Frieling, Dirk (2007). *Nederland is maakbaar* (p. 136-149) in: Weeber, C., Hertzberger, H. & J. Hoogstad, et al. *Bouwmeesters: Het podium aan een generatie*. NAI Publishers: Rotterdam.
- Geist, Johann Friedrich (1978, 2e dr.). *Passagen: ein Bautyp des 19. Jahrhunderts*. Prestel: München.
- Gessel, Michael van (2007). *Supervision of the IJ South Bank Usually a Pleasure* (p. 120-121) in: Rijnboutt, K., Vermeesch, F. & N. Rickert (red.) (2007). *Rijnboutt, Van der Vossen, Rijnboutt: Fragments and Counterparts*. Architectura & Natura Press: Amsterdam.
- Heijden, Leon van der (2007). *Huis te Vraag als wereld: leven, wonen en werken, dood en begraven*. Stichting Uitgeverij Noord Holland: Wormer.
- Janssens, Patrick (2005). *De stad wor azzek zen gebore...* Book & Media Publishing: Deurne.
- Janssens, Patrick (2005). *'t Stad op zijn kop: voor iedereen vanaf 9 jaar*. Book & Media Publishing: Deurne.

Janssens, Patrick (2006). *Het beste moet nog komen...* Book & Media Publishing: Deurne.

Krier, Rob (1975). *Stadtraum in Theorie und Praxis*. Schriftenreihe des Institutes Zeichnen und Modellieren, Universität Stuttgart, Krämer: Stuttgart.

Ministerie van VROM, et al. [2006]. *Nota ruimte: ruimte voor ontwikkeling / Samenvatting: Deel 4: tekst na parlementaire instemming*. Ministerie van VROM: Den Haag.

Ministerie van VROM, Rijksplanologische Dienst, Centrale Directie Communicatie (red.) (2001). *Ruimte maken, ruimte delen: Vijfde Nota over de Ruimtelijke Ordening 2000/2020*. Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, Centrale Directie Communicatie: Den Haag.

Ministerie van Welzijn, Volksgezondheid en Cultuur, Ministerie van VROM (1991). *Ruimte voor Architectuur: Nota architectuurbeleid*. Ministerie van Welzijn, Volksgezondheid en Cultuur; Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer/SDU: Den Haag.

Noordanus, P.G.A. (2007). *Mixed feelings; over de stand van zaken bij PPS in het Koninkrijk der Nederlanden*. *Bewerking van een voordracht voor PPS-werkplaats gehouden begin 2007*.

Noordanus, Peter, Vries, Anneke de & Zeeuw, Friso de (2007). *Handvatten voor maatschappelijk verantwoord partnerschap bij integrale gebiedsontwikkeling*. AM, Bouwfonds MAB Ontwikkeling & ING Real Estate Development: s.l.

Postmaa, Casper (1993). *Epiloog: Het nostalgische verlangen naar een rijksbouwmeester achter de tekentafel; een gesprek tussen zes heren (p. 92-99)* in: Stringa, R. (red.). *Rijkshuisvesting voor morgen. Deel 3: Verslag van het symposium = Report of a symposium, 8 december 1992*. Ministerie VROM, Rijksgebouwendienst: Den Haag.

Prak, Maarten, Frijhoff, Willem et al. (2004). *Geschiedenis van Amsterdam: Centrum van de wereld 1578-1650. Deel II-1*. Uitgeverij SUN: Amsterdam.

Rijckenberg, Annemiek (2006): Liefde en vertrouwen (p. 169) in: Rooy, Piet de, Luin, Ab van & Dil, Emile. Nederland Boven Water: praktijkboek gebiedsontwikkeling. Habiforum: Gouda.

Rijnbouts, Kees, Vermeesch, Frederick & Rickert, Nina (red.) (2007). Rijnbouts Van der Vossen Rijnbouts: Fragments and Counterparts. Architectura & Natura Press: Amsterdam.

Rooy Piet de, Luin, Ab van & Dil, Emile (2006). Nederland Boven Water: praktijkboek gebiedsontwikkeling. Habiforum: Gouda.

Vitruvius / Peters, Ton (vertaling) (1997). Vitruvius: handboek bouwkunde. Athenaeum-Polak & Van Genneep: Amsterdam (4. dr.: 2004).

Witsen, Peter Paul (red.) (2007). Het Groene Hart : icoon van Nederland: Uitvoeringprogramma 2007-2013. Programmabureau Groene Hart: Utrecht.

Woud, Auke van der (1987). Het lege land: de ruimtelijke orde van Nederland, 1798-1848. Meulenhoff Informatief: Amsterdam.

Zeeuw, Friso de (2007). De engel uit het marmer: Reflecties op gebiedsontwikkeling. Technische Universiteit Delft: Delft.

Artikelen:

Bekaert, Geert (1981). Het recht op architectuur. wonen: tijdschrift voor huisvesting en omgeving (TABK), 04, p. 9-17.

Hemel, Zef (2007). Happiland, het einde van de ruimtelijke ordening. SRO, Stedenbouw 7 Ruimtelijke Ordening, 04, p. 50-53.

Kuijpers, Chris (2007). Een volle agenda voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland: Reactie op artikel "Happiland" van Zef Hemel in S&RO 4/2007. SRO, Stedenbouw 7 Ruimtelijke Ordening, 05, p. 50-53.

Noordanus, Peter (2007). Woningbouwproductie staat op instorten. PropertyNL, 07, p. 22-27.

- Steenhuis, Marinke & Tilborg, Hank (2005). In de gridstructuur van IJburg past alles, zelfs gewone rijtjeswoningen: robuust plan helpt aanleg van Amsterdamse eilandenwijk de recessie door. *Blauwe kamer, Tijdschrift voor landschapsontwikkeling en stedenbouw*, 1, p. 22-31.
- Tilman, Harm (2006). Flexible netwerken: Conceptontwikkeling en architectuur. *de architect*, 7/8, p. 30-35.
- Tilman, Harm (2007). Architecten moeten pleitbezorgers worden voor een betere leefomgeving (interview met Anthony Vidler). *de architect*, 1, p. 18-21.
- Vanstiphout, Wouter (2007). Nieuwe stedenbouw voor u. *A+*, 206, p. 26.
- Vollaard, Ben & Wester, Jeroen (2007). Aanbod woningen ver onder de maat: VROM-raadvoorzitter Meijdam en onderzoeker Boelhouwer over wonen. *NRC Handelsblad*, 17-10-2007, p. 17.

De donateurs

De activiteiten van de Amsterdam School of Real Estate worden mede mogelijk gemaakt door de financiële steun van de Stichting voor Wetenschappelijk Onderwijs en Onderzoek in de Vastgoedkunde (SWOOV). De donateurs van deze stichting zijn:

3W Vastgoed BV	FGH Bank NV
Achmea Vastgoed	Fortis Vastgoed Beleggingen
Ahold Vastgoed BV	Fortis Vastgoed Ontwikkeling NV
Akron Group	Funda NV
Altera Vastgoed	Haags Ontwikkelingsbedrijf
AM Wonen BV	Heijmans NV
AMVEST	Van Hoogevest Groep BV
ARCADIS Bouw en Vastgoed	Houthoff Buruma
Arlington Property Investors Europe BV	ING Real Estate Development
AZL	ING Real Estate Finance
bbn adviseurs	ING Real Estate Investment Management
Blauwhoed Vastgoed	IPMMC Vastgoed
Boekel De Nerée NV	IVBN
Boer Hartog Hooft	Jones Lang LaSalle
Bouwfonds MAB Ontwikkeling	KFN
BPF Bouwinvest	Koninklijke Bam Groep
De Brauw Blackstone Westbroek	KPMG Accountants
Brink Groep	Lexence NV
CB Richard Ellis	Loyens & Loeff NV
Colliers International	Meeùs
Corio	Mn Services
Deloitte	NEPROM
Delta Lloyd Vastgoed	Nieuwe Steen Investments NV
DTZ Zadelhoff	NS Vastgoed BV
Dura Vermeer Groep NV	NVM
DVP Bouwprojectmanagers & Vastgoedadviseurs	Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam
Ecorys Nederland BV	Ontwikkelingsbedrijf Rotterdam
Ernst & Young Real Estate Group	Het Oosten Kristal
Escalier Executive Search	OVG Projectontwikkeling BV

PGGM
Philips Real Estate Investment
Management BV
PricewaterhouseCoopers NV
Provastgoed Nederland BV
RABO Vastgoed BV
Rechtstaete vastgoedadvocaten
& belastingadviseurs BV
Redevco Europe Services BV
Rodamco Europe
Rijksgebouwendienst
Savills Nederland BV
Schiphol Real Estate BV
Simmons & Simmons
SPF Beheer BV
Stec Groep
Strabo BV
TBI Holdings BV
TCN Property Projects
The IBUS Company
Trimp & van Tartwijk Property
Performance NV
Troostwijk Makelaars
Onroerend Goed
Vorm Bouw BV/Next Real Estate BV
Van Doorne
Vasloc Beheer BV
VastNed Groep
Verbeek Vastgoed Management BV
Verschuuren en Schreppers
bedrijfsmakelaars BV
Vesteda Groep BV
Volker Wessels Vastgoed
Wereldhave NV
WPM Groep
Yardi Systems BV
Ymere

