

Jobsveem in Rotterdam

In het Lloydskwartier in de Rotterdamse Delfshaven staat het voormalige pakhuis Jobsveem. De functie van dit oude pakhuis gaat ingrijpend wijzigen. Bouwfonds Wonen heeft hiervoor samen met Stedelijk Wonen Rotterdam en het Architectenbureau MVRDV de herontwikkeling van Jobsveem op zich genomen. De karakteristiek van het Jobsveem blijft zo veel mogelijk intact.

Op de begane grond komt een bonte mengeling van publieksfuncties: horeca, educatie en vermaak met het accent op de modernste communicatietechnologie. In de eerste tot en met vijfde verdieping van het oude pakhuis lopen vervolgens de functies van wonen en werken door elkaar heen. Dankzij modulaire verkaveling kan men in het gebouw respectievelijk wonen of werken, wonen én werken of werken én wonen. De woningen worden ruim van opzet, zelf in te delen en voorzien van alle mogelijke telecommunicatievoorzieningen. En dan het parkeren. Dat zal gebeuren op de bovenste etage van het pand. Via een autolift aan de zijkant van Jobsveem worden auto's naar believen geparkeerd of voorgereden.

bijlage bij Staatscourant, 20 maart 2001

Friso de Zeeuw, directeur nieuwe markten van Bouwfonds Wonen:

'Intensief ruimtegebruik gaat altijd gepaard met het nemen van risico's'

Om projecten in het kader van intensief ruimtegebruik goed van de grond te tillen moeten tal van barrières worden genomen. Ontbreken van economische voorwaarden, sectorale verkokering in de besluitvorming, foute grondprijzen, slap ruimtelijk beleid, angstige marktpartijen. Moeiteloos somt Friso de Zeeuw, directeur nieuwe markten van Bouwfonds Wonen, de valkuilen op waar een project tussen droom en daad in kan vallen. "Om intensief ruimtegebruik te laten slagen is het belangrijkste dat er een goed gemotiveerd team van zowel overheid als markt achter het project gaat staan om het er door heen te slepen. Want daar is nu eenmaal wel doorzettingsvermogen voor nodig."

Het overkluizen van wegen, en het stapelen van functies als wonen, werken en recreëren zijn voor De Zeeuw het summum van intensief ruimtegebruik. En wat dat betreft valt er voldoende te doen. "Onze ruimte wordt nu eenmaal steeds schaarser daar kunnen we niet omheen. En laten we eerlijk zijn. Als je alleen al kijkt naar die enorme opslagterreinen van nieuwe auto's op maaiveld, dan is dat toch zonde van de ruimte? Zo ga je er niet goed mee om." Maar Nederland loopt in vergelijking met de ons omringende landen toch wel flink achter als het gaat om intensief ruimtegebruik. Friso de Zeeuw weigert er de classificatie hopeloos voor te zetten. Maar dat het mengen van verschillende functies in een project nog slechts mondjesmaat in ons land wordt toegepast is volgens hem wel een feit.

"We zijn bescheiden in de opzet van onze steden. In vergelijking tot die van Frankrijk, Engeland en zeker Japan zijn onze steden ook niet echt groot. Schaarheid van grond maakt het creatiever omgaan met de ruimte natuurlijk ook noodzakelijk." Schaarste op een plek gekoppeld aan een koopkrachtige vraag is volgens hem dan ook een eerste voorwaarde om aan een stapeling van functies te beginnen. "Met intensief ruimtegebruik zijn altijd extra kosten gemoeid. In de uitvoering moeten vaak nieuwe technieken worden toegepast die ook financiële risico's met zich meebrengen. Die moeten zoveel mogelijk zijn afgedekt." Dat brengt de Bouwfondsdirecteur op de hoogte van

de grondprijzen. "Deze is in het stedelijk gebied natuurlijk al erg hoog, en dit is op zichzelf een prikkel voor intensief ruimtegebruik. Maar veelal verhoogt de lokale overheid de prijs naarmate het ruimtegebruik intensiever is. En daarmee moedig je ontwikkelaars nu eenmaal niet aan risico's te nemen. Het zou daarom goed zijn als een lagere grondprijs wordt gehanteerd met als voorwaarde dat intensief ruimtegebruik op die locatie wordt toegepast. Mocht de opbrengst aan het eind van het project meevallen dan zou er bijvoorbeeld 'benefit sharing' kunnen worden toegepast."

Gruwel

Een gruwel voor De Zeeuw is de sectorale regelgeving. Verkokering is zijn inziens de dood in de pot voor creatieve oplossingen in het stedelijk gebied. "In een binnenstedelijke situatie spelen nu eenmaal aanzienlijke belangen. Er zijn bewoners en bedrijven bij betrokken. En vaak is er ook nog sprake van een spanning tussen de ene wethouder en de andere wethouder. Kokers dus."

En hij is bang dat door kwesties als de vuurwerkcramp in Enschede, de Forbo-affaire bij Saendelft en het door het referendum mislukken van het Groningse Grote Markt-project - "hier was feitelijk ook sprake van intensief ruimtegebruik" - er sprake zal zijn van een terugslag. "Bestuurders zullen in toenemende mate de neiging hebben weer op veilig te willen gaan zitten. En dat kan dus niet. Want intensief ruimtegebruik gaat nu eenmaal altijd gepaard met het nemen van risico's, zowel op het financiële vlak maar ook op het niveau van veiligheid. Tunnels zouden eventueel onveilig zijn en hup minister Pronk roept direct 'dan maar geen tunnels meer bouwen'. Dat kan toch niet?" Om een project te laten slagen is het volgens hem dan ook van belang dat er een goed gemotiveerd team achter gaat staan. "Een club mensen bestaande uit overheid en markt is noodzakelijk om het plan te loodsen langs de vele valkuilen die het tussen planvorming en realisering tegenkomt. En waar dat uiteindelijk toe kan leiden laat het jaarboek van het Stimuleringsprogramma Intensief Ruimtegebruik (StIR) zien. Je kunt veel kritiek hebben op het ministerie van VROM maar dit initiatief vind ik wel oké. De voorbeelden in dit programma spreken tot de verbeelding en er gaat ook een zeker leereffect vanuit."

Bouwfonds Wonen en Intensief Ruimtegebruik

Haverleij in 's-Hertogenbosch

Intensief ruimtegebruik betekent ook goed omgaan met groen in combinatie met recreatie. Project Haverleij in 's-Hertogenbosch van Bouwfonds Wonen is een schoolvoorbeeld van de wijze hoe functies als groen, recreatie en wonen kunnen worden gecombineerd. Sjoerd Soeters Architecten bv, H+N+S Landschapsarchitecten en Grontmij Noord-Brabant maakten samen met Bouwfonds Wonen en Heijmans Projectontwikkeling het plan voor Haverleij. Bij de planvorming stond de initiatiefnemers voor ogen het realiseren van een opmerkelijk, hoogwaardig en eigentijds woon-, natuur- en recreatiegebied in de directe nabijheid van de stad. Basis van het plan vormt de bouw van zo'n duizend exclusieve woningen. Deze exclusieve woningen waarvan een groot aantal aan kastelen doet denken, komen temidden van bos en natuur. Dat gebied wordt openbaar toegankelijk; een groen uitloopgebied voor de mensen uit de stad. Tevens wordt er in

het gebied een golfbaan gerealiseerd. Buiten wonen, de drukte van de stad ontvluchten, verblijven in de natuur met rust en ruimte dat wordt straks de drijfveer van de mensen om zich op landgoed Haverleij te vestigen.

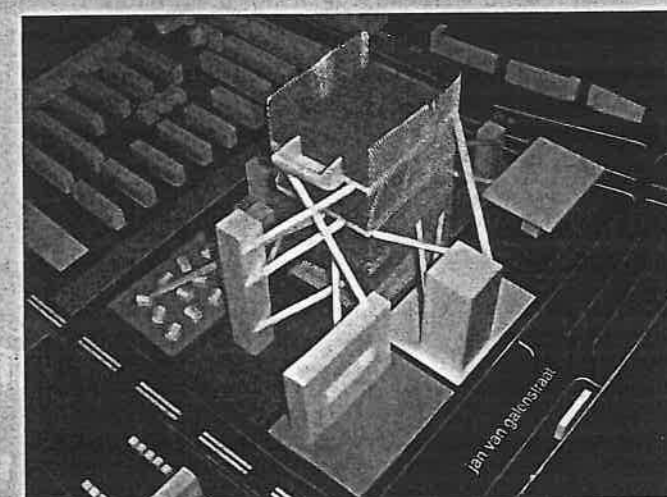


Mariaplaats in Utrecht

Bouwfonds Wonen heeft in Utrecht de historische Mariaplaats nieuw leven ingeblazen. Bob van Reeth en Christine de Ruijter van de Antwerpse Architectenwerkgroep (AWG) maakten voor dit sinds 1940 braakliggende terrein een integraal ontwerp voor de locatie waarbij ze rekening moesten houden met de historische structuur en de archeologische opgravingen. Het gaat hier immers om een historische

plek die vroeger door de zogenoemde 'immuniteten' in gebruik was.

Het gebied wordt aan de zuidzijde begrensd door het 'Duitse Huis', een voormalig kloostercomplex. Aan de noordzijde liggen de Oud-katholieke Kathedraal en de voormalige schuilkerk van Sint Gertrudis. Eveneens aan de noordzijde ligt aan de Mariaplaats het conservatorium met concertzaal. Het plan dat door de twee Belgische architecten is bedacht en uiteindelijk is uitgevoerd past naadloos in de historische setting. Zo volgen de bij elkaar 54 stadsvilla's, patiovilla's, herenhuisen en appartementen in grote lijnen de voormalige immunitetsstructuur. Onder de Mariaplaats bevindt zich de parkeergarage. De binnenterreinen hebben een semi-openbaar karakter.



Jan van Galen sportterrein in Amsterdam

Het sportpark Jan van Galenstraat in Amsterdam ligt ingeklemd tussen de A10 en het Ringspoor tussen de Haarlemmerweg en de Erasmusgracht. Een geïsoleerd gebied dat het intensief gebruik van de ruimte noodzakelijk maakt om functies als wonen, werken en sporten met alles wat daar bij hoort te mengen. Ruim 400 woningen en nieuwbouw voor het Grafisch Lyceum wil Bouwfonds Wonen op de terreinen van het sportpark realiseren. Daarnaast komen er drie voetbalvelden met accommodatie en een sportcomplex bestaande uit een turnhal, twee sporthallen en een klimhal. Een hotel, circa 6000 vierkante meter aan kantoorruimte, een congresruimte en een groot aantal parkeervoorzieningen completeren het plan. Architectenbureau MVRDV heeft van de opgave een fraai ontwerp gemaakt waarbij vooral de stapeling van de verschillende functies in het oog springt, gelijk aan het Nederlands paviljoen in Hannover. Wat te denken van het plaatsen van de voetbalvelden op zo'n negen meter hoogte. Daaromheen komen woningen die uitzicht bieden op de grasmatten. De naam van deze huizen staat al vast: skyboxwoningen.