

# bpd MAGAZINE

N° 5 VOORJAAR 2017  
MAGAZINE OVER  
GEBIEDSONTWIKKELING  
IN EUROPA

 bpd creating living environments

BPDEUROPE.COM

VERDICHTING?  
MEER REGIE  
ALSTUBLIEFT!



**KEES CHRISTIAANSE**

"URBANISATIE KAN  
NIET ZONDER  
ONTWERPSTURING"

**RICHARD HASSELL**

"WOLKENKRABBERS  
STAAN EEN GROENE STAD  
NIET IN DE WEG"

**AHMED ABOUTALEB**

"INVESTEREN IN ROTTERDAMSE  
ZELFBOUWERS IS INVESTEREN  
IN DE HELE BUURT"

**CHRISTOPHE GUILLUY**

"DE STEDEN ZIJN  
ONNEEMBARE VESTINGEN  
VAN DE ELITE GEWORDEN"

# VERTROUWEN IN DE WOONWIJK

Wat gebeurt er als je bewoners laat meedenken over hun nieuwe woonomgeving? Je bouwt aan vertrouwen. In het beste geval ontstaat een plan dat breed wordt gedragen. Een levendige woonomgeving, waarin mensen hun eigen ideeën herkennen. Twee Nederlandse voorbeelden laten zien dat het werkt.

ZE ZAG HET PAS NOG, toen ze met een vriendin een rondje liep door de nieuwe wijk: dit lijkt écht op hoe we het ooit hebben bedacht. Jacqueline Hasselt is voorzitter van de wijkvereniging Veerallee, een statige woonwijk in de Nederlandse Hanzestad Zwolle. Eind 2007 dacht ze mee over de plannen voor Prinsenpoort, de beoogde uitbreiding van hun wijk. Die zou verrijzen op de plek van een gesloopt kantoorgebouw. In een tweedaags 'ontwerpfestival' met diverse workshops maakten maar liefst zo'n tweehonderd bewoners samen met gebiedsontwikkelaar BPD en andere professionals een schets voor de nieuwe woonomgeving. Ze tekenden straten, waterpartijen en speeltuinen. Ze dachten mee over de soorten woningen. De wijk zou op een eigentijdse manier doen denken aan de jaren dertig van de vorige eeuw. Stijlvol, afwisselend, met 140 tot 200 woningen. Uiteraard binnen

randvoorwaarden. De bouwhoogte was maximaal dertig meter en er zouden nieuwe kantoren komen, passend in de nieuwe woonomgeving en als buffer tegen het snelweggeluid.

## APPLAUS

Normaal maken de gebiedsontwikkelaars zo'n plan. Bewoners denken op zijn hoogst nog even mee als het al kant en klaar is. In Zwolle ging het in 2007 anders. Als eerste project- en gebiedsontwikkelaar in Nederland nodigde BPD bewoners uit voor *community planning*. Urbain van het Erve, senior projectmanager: "In de wijk bestond enig wantrouwen jegens de overheid en plannenmakers. Mede daarom sloten wij aan op beleid van de gemeente Zwolle, die mensen meer te zeggen wilde geven over ruimtelijke ontwikkelingen." Op basis van de input uit de workshops werd de ontwerpschets door

stedenbouwkundigen uitgewerkt en vervolgens aan iedereen gepresenteerd. Van het Erve: "We kregen applaus, de scepsis was weg. Het was een gezamenlijk plan geworden, niet alleen ons plan." Een jaar later volgde nog een sessie, nu over de gewenste architectuur.

Deze vorm van community planning is niet alleen kansrijk als bewoners kritisch zijn over nieuwbouwplannen. Ook als controverses ontbreken kan bewonersparticipatie een plan een boost geven. Van het Erve: "Je scheidt er vertrouwen en draagvlak mee. Dat is voor elk ontwikkelingsproces goed. Als bewoners hun eigen ideeën herkennen, draagt dat bij aan een levendige woonomgeving." In Zwolle waren de schetsen nog niet uitgewerkt, of de crisis van 2008 sloeg toe. De woningmarkt stortte in. Jarenlang groeide er alleen onkruid op het bouwterrein. Maar toen in 2012 de tijd rijp was voor een nieuwe start, bleek dat de



“ALS BEWONERS HUN EIGEN IDEEËN HERKENNEN, DRAAGT DAT BIJ AAN EEN LEVENDIGE WOONOMGEVING”



#### PARTICIPATIE IN DUITSLAND

In de stad Maintal (Hessen) heeft BPD een oude industriezone herontwikkeld tot een woongebied. Eerst werden toekomstige bewoners en andere betrokkenen geraadpleegd over hun wensen, daarna is pas de architect ingeschakeld. Uiteindelijk kwam er een hofjesconcept uit. Dat werd nog beter toen er – naar een idee van de bewoners – op de binnenterreinen ruimte werd gemaakt voor hobby's en logeerkamers.



#### PARTICIPATIE IN FRANKRIJK

In Cenon (Gironde), een stad met ruim 21 duizend inwoners in de metropoolregio Bordeaux, is op het dak van appartementencomplex *Vibrato* een serre gebouwd. De bewoners hebben er een bijzondere ontmoetingsplek van gemaakt. Er is een leeszaal met boeken, kinderen kunnen er spelen en er worden fruitboompjes gekweekt. Jonge en oude bewoners stemmen hun vragen en behoeften op elkaar af, kiezen gezamenlijk de planten en zorgen samen voor het onderhoud.

investering in vertrouwen had geloofd. Dankzij de goede verstandhouding met de gemeente en de wijk kon de benodigde wijziging van het bestemmingsplan relatief snel en zonder bezwaren worden doorlopen. Die wijziging was nodig, omdat het bestemmingsplan alleen kantoren toestond. In het plan was nog wel enige ruimte voor kantoren opgenomen, maar daaraan bleek geen behoefte meer. Uiteindelijk zijn sociale huurwoningen gerealiseerd; voor de geluidshinder zijn andere maatregelen genomen.

#### VERTROUWEN

In de tussenliggende jaren onderhield BPD het contact met de wijkbewoners. Van het Erve: “Zo bewaarden we het vertrouwen. Dat is misschien wel belangrijker dan de vraag of een plan precies wordt uitgevoerd zoals oorspronkelijk bedacht.” Dat verandert nog wel eens. Zo stonden in de bewonersschets appartementen ingetekend, bedoeld voor ouderen. Die appartementen komen er niet. Uiteindelijk was er onvoldoende belangstelling voor. Een aanpassing die werd geaccepteerd. Wijkbewoonster Janneke Hasselt bevestigt het. “Als er geen belangstelling voor is, houdt het op. Maar daar zijn wel levensloopbestendige woningen voor teruggekomen.” De casus Prinsenpoort wordt in Nederland beschouwd als een schoolvoorbeeld van succesvolle binnenstedelijke ontwikkeling, dankzij participatie en transparantie. Het is een relatief



TWEEHONDERD BEWONERS MAAKTEN SCHETSEN TIJDENS 'ONTWERPFESTIVAL'.

uitzonderlijk voorbeeld, zegt Van het Erve. “Niet elk plan is voor deze vergaande bewonersparticipatie geschikt. Er is een zekere omvang nodig. En het moet geen doel op zich zijn, maar een middel tot een doel. Anderzijds laat Prinsenpoort zien hoe je bewoners goed kunt betrekken bij een ontwikkelingsproces. Onderdelen ervan passen we elders toe.” Het uitgangspunt van bewonersparticipatie is eenvoudig: iedereen heeft verstand van wonen. Van het Erve: “Bewoners zijn bij uitstek deskundig over wat ‘werkt’ voor hun woonomgeving. Geef ze een stem en je plan wordt beter. Ontwikkelaars zijn vanouds vooral bezig met ‘harde’ aspecten als het stedenbouwkundig plan en de grondexploitatie. Door bewoners aan tafel te vragen, krijgen we beter zicht op ‘zachte’ elementen.” Hij geeft toe dat het iets onwennigs had. “Gevoelsmatig geef je de touwtjes uit handen. Maar de pluspunten van participatie worden in Nederland inmiddels breed onderkend.” Participatie sluit aan op een belangrijke maatschappelijke trend: mensen nemen steeds vaker zelf initiatief. Of het nu gaat om de collectieve inkoop van zonnepanelen, crowdfunding of onderhoud van groen.

Elders in Nederland, in Waddinxveen, vlakbij Gouda, hebben bewoners een flinke inbreng bij de ontwikkeling van nieuwbouwwijk *Park Triangel*. Deze wijk, ontwikkeld door de gemeente en BPD, biedt koop- en huurwoningen in diverse prijsklassen aan. Ze staan verspreid in verschillende buurten, allemaal gesitueerd rondom een groot park. Dat is, hoewel de wijk nog in opbouw is, al druk in gebruik: elke avond zijn er bewoners aan het joggen.

#### DE MEESTE STEMMEN

“Voor de speelplaatsen in de buurten hebben we verschillende varianten aan de bewoners voorgelegd”, zegt locatie-manager Peter Immers van BPD. “Op basis van de meeste stemmen zijn keuzes gemaakt. Voor het park zelf hebben we ontwerpessies gehouden met bewoners en belangenverenigingen. Daar kwamen veel goede ideeën uit: van een openlucht bioscoop tot fiets- en wandelpaden, van een junglebos voor oudere kinderen tot sportveldjes. De landschapsarchitect is met die ideeën aan de slag gegaan.” Volgens Immers kun je eigenlijk geen nieuwbouwwijk meer goed van de grond brengen zonder bewoners daarbij een



ARTIST IMPRESSION VAN WONINGEN PARK TRIANGEL.

stem te geven. “Dat is altijd zinnig. Sterker, het is cruciaal voor het succes. Je vergroot het draagvlak, de bewoners zijn als het ware onze ogen en oren bij het beheer en het functioneren van het park. En: mensen maken echt hun eigen buurt, een woonomgeving die leeft. Die omgeving vinden ze soms belangrijker dan de woning zelf.” Overigens weet BPD dankzij marktanalyses ook exact aan welke typen woningen behoefte is in een specifiek gebied. Bewoners kunnen bovendien kiezen uit uitbreidings- en indelingsvarianten. En de betrokkenheid gaat nog verder. Zo ontwikkelt en bouwt een aantal senioren in Park Triangel zelf een eigen duurzaam, levensloopbestendig complex met veertien appartementen. Een vorm van collectief particulier opdrachtgeverschap waarin bewonersparticipatie nog verder wordt doorgevoerd: hier maken mensen zelf de plannen. Peter Immers denkt dat een wijk beter wordt als er ruimte is voor dit soort eigen initiatieven. Hoe meer participatie, hoe beter. “Voor BPD heeft de bewonersinbreng veel opgeleverd”, zegt hij. Een cruciaal punt: “Je moet duidelijke kaders stellen, zodat de verwachtingen matchen met de

mogelijkheden. En verder moet je vooral lef hebben. Durven rekenen op wat je niet zelf had bedacht.” De bewoners zijn blij als ze gehoord worden, heeft hij gemerkt. “Wij krijgen zeer positieve reacties op deze gebiedsontwikkeling. Het is echt ongekend hoeveel mensen naar deze wijk willen verhuizen.”



#### HIGHLIGHTS

Een woonomgeving wordt beter en levendiger als bewoners hun eigen ideeën in een plan inbrengen en herkennen.

• Participatie leidt tot wederzijds begrip en vertrouwen tussen bewoners en ontwikkelaar. Het kan eventuele weerstand wegnemen.

• Niet elk plan is voor vergaande participatie geschikt.

• Stel altijd duidelijke randvoorwaarden om verwachtingen goed te managen.