



rijksuniversiteit  
 groningen

# Master Thesis Vastgoedkunde

## Intense Laagbouw en binnenstedelijke transformatie



Auteur:  
 W.J. de Ruiter

Master Vastgoedkunde  
 Rijksuniversiteit Groningen

Docent:  
 Dr. H.J. Brouwer

Module:  
 Master Thesis Vastgoedkunde  
 (GEMTHVG.2011-2012.2)

Datum:  
 12-11-2012

# Colofon

---

<b>Titel</b>	: Intense laagbouw en binnenstedelijke transformatie <i>Een onderzoek naar de mogelijkheden en effect van intense laagbouw op binnenstedelijke transformatielocaties</i>
<b>Auteur</b>	: Wijnand de Ruiter
<b>Studentnummer</b>	: S2065231
<b>Begeleider</b>	: Dr. H.J. Brouwer
<b>Master</b>	: Vastgoedkunde
<b>Universiteit</b>	: Rijksuniversiteit Groningen
<b>Faculteit</b>	: Ruimtelijke Wetenschappen
<b>Bezoekadres</b>	: Landleven 1 9747 AD, Groningen
<b>Telefoon</b>	: 050 - 363 4207

## Voorwoord

---

De scriptie die voor u ligt komt voort uit het afstuderen aan de Rijksuniversiteit Groningen, opleiding Vastgoedkunde. De titel van de scriptie ‘Intense laagbouw en binnenstedelijke transformatie’ zegt veel over hetgeen wat onderzocht is. De gemeente Groningen heeft in 2009 een manifestatie opgesteld met de naam intense laagbouw, waarbij het gaat om laagbouwwooningen te realiseren in hoge dichtheden. De gemeente Groningen is initiatiefnemer geweest in het tot stand brengen van de manifestatie. De manifestatie is toegespitst op de stad Groningen. De gemeente heeft tevens samenwerking gezocht met verschillende projectontwikkelaars, woningcorporaties en architecten. Van belang om te melden is het feit dat van de 52 plannen die in de manifestatie zijn opgenomen op het moment van het schrijven van deze scriptie nog geen één is gerealiseerd. Het is dan ook niet mogelijk om een evaluatie onder bewoners uit te voeren. In deze scriptie staat de vraag centraal of intense laagbouw een antwoord biedt voor binnenstedelijke transformatielocaties en met welke haken en ogen dit eventueel gepaard gaat.

Bij deze wil ik van de gelegenheid gebruik maken om de volgende personen te bedanken voor de door hen verleende medewerking tijdens het onderzoek:

- Dhr. A. Smit Duyzentkunst
- Dhr. J. van Ringen
- Dhr. H. Slagter
- Dhr. A. van der Veen
- Dhr. F. van der Veen
- Dhr. N. Verdonk
- Mevr. J. Vinke

Tevens wil ik in het bijzonder Dr. H.J. Brouwer (scriptiebegeleider, Rijksuniversiteit Groningen) bedanken voor de door hem geleverde bijdrage en inspanningen aan mijn scriptie.

Verder gaat mijn dankbetuiging uit naar alle andere personen die zowel direct als indirect een bijdrage hebben geleverd aan de totstandkoming van dit rapport.

Barendrecht, 12 november 2012

## Samenvatting

---

Bij binnenstedelijke transformatie gaat het om het transformeren van gebieden met laagwaardige functies. Hierbij kan gedacht worden aan oude bedrijven-, industrie- en haventerreinen. Deze locaties worden herontwikkeld tot nieuwe stedelijke gebieden met een mix van hoogwaardige functies, zoals wonen, werken, winkelen en vermaak. De (toekomstige) potentie van een gebied bepaalt in grote mate op welke manier de fysieke structuur en identiteit veranderd kan worden.

Bij intense laagbouw gaat het om grondgebonden of door een (verhoogd) maaiveld individueel ontsloten woningbouw, eventueel in combinatie met commerciële en/of dienstverlenende functies op de begane grond, waarbij de dichtheid van de woningen eerder overeen komt met gestapelde bouw.

De vraag of er überhaupt nog wel vraag is naar nieuwe woningen kan positief beantwoord worden. Uit de Primos Prognose blijkt dat er voor de periode 2010 - 2020 578.000 woningen dienen te worden gebouwd om te kunnen voorzien in de toekomstige uitbreidingsbehoefte. Tevens laat de prognose zien dat de Nederlandse woningmarkt kampt met een woningtekort die naar verwachting in 2020 is opgelopen tot 2,6 procent.

Naast een kwantitatieve vraag naar woningen is er ook een kwalitatieve vraag. Op dit moment bestaat er een mismatch tussen vraag en aanbod in steden. Het is van belang om te kijken wat de consumentenvoorkeuren zijn met betrekking tot stedelijke wonen. Informatie omtrent de waardering die bewoners geven aan hun intense laagbouwwoning en woonomgeving zou tevens waardevol zijn geweest. Deze informatie is echter helaas niet beschikbaar en op dit moment ook niet te verkrijgen, gezien het feit dat er nog geen intense laagbouwwoningen zijn gerealiseerd.

Er is een trend te ontdekken dat steeds meer hoogopgeleide gezinnen in de binnenstad (willen) blijven wonen. Tevens blijkt dat de tevredenheid van bewoners in stedelijke woonmilieus aanzienlijk wordt vergroot door middel van een grotere privé buitenruimte. Intense laagbouw biedt wel een privé buitenruimte, maar deze ruimtes zijn vaak beperkter dan wat de woonconsument gewend is bij laagbouwwoningen in bijvoorbeeld een randgemeente. Op dit moment kent Nederland een stagnerende woningmarkt. Dit is wellicht de uitgelezen kans om eens kritisch te kijken naar de mogelijke invulling van de toekomstige vraag naar woningen en welke rol intense laagbouw hierin kan vervullen.

Er is vanuit de overheid een aantal instrumenten om (innovatieve) stedelijke vernieuwingen in financieel opzicht te ondersteunen. De intense laagbouwplannen komen in sommige gevallen in aanmerking voor een dergelijke (tijdelijke) subsidie. Het zou echter nog beter zijn als er directe financiële middelen beschikbaar komen voor oplossingen die bijdragen aan het compact houden van de Nederlandse steden, zoals intense laagbouw.

Een mogelijke en redelijk eenvoudige manier om vanuit de overheid een stimulans te bieden ligt opgesloten in het grondprijsbeleid. Er zal gezocht moeten worden naar financieringsconstructies die dit mogelijk maken. Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan kortingen en reducties op de grondprijs. Er kan geconcludeerd worden dat er vanuit de

overheid, zeker in deze tijd, meer stimulerende middelen nodig zijn om plannen, zoals vastgelegd in de manifestatie intense laagbouw, van de grond te krijgen.

Uit casestudy blijkt dat binnenstedelijke transformatielocaties met behulp van intense laagbouw aantrekkelijker en gedifferentieerder gemaakt kunnen worden. Een sterk punt van intense laagbouw is dat er concurrerende woonkwaliteiten worden gerealiseerd op aantrekkelijke locaties dicht bij de stad. Hierbij zijn het innovatieve karakter, de kwaliteit van de ontwerpen, de aanjaagfunctie, vergroting van de sociale samenhang en de waardeontwikkeling in de compacte (vooroorlogse) binnenstad van belang.

Een zwak punt is de discrepantie tussen enerzijds het vernieuwende, creatieve en inspirerende karakter en de (financiële) haalbaarheid en marktpotentie.

Het afwijken van traditionele patronen en het intenser maken van laagbouwplannen dan gedacht werd dat eigenlijk mogelijk was, is een belangrijke kans.

De bedreiging ligt in het feit dat er op dit moment onvoldoende markt is. Tevens dienen er concessies gedaan te worden. Als net de verkeerde concessies gedaan worden blijft er precies niks over. De bouwkosten van intense laagbouw zijn, in de meeste gevallen, hoger dan bij traditionele bouwvormen. Dit komt voornamelijk door de architectuur, vorm, omgeving, buitenruimte, parkeervoorziening en het tweede maaiveld. Over het algemeen zijn de financiële opbrengsten gelijk aan of hoger ten opzichte van andere bouwvormen.

De crisis in de markt, intense laagbouw als academische studie waardoor sommige ontwerpen niet realistisch zijn en het feit dat binnenstedelijk ontwikkelen niet eenvoudig is, zijn de voornaamste redenen waarom er op dit moment nog geen projecten daadwerkelijk gerealiseerd zijn. Het beheer van de semiopenbare ruimte, het budget wat nodig is om die openbare ruimte goed in te richten en de voorziening die getroffen moet worden voor het parkeren is relatief hoog ten opzichte van traditionele bouwvormen.

Naast bovenstaande aspecten is in de casestudy tevens gekeken naar de manier waarop intense laagbouw de toekomstige ruimtelijke kwaliteit beïnvloedt van binnenstedelijke transformatielocaties, dit ten opzichte van conventionele bouwvormen. Bij beoordeling van de ruimtelijke kwaliteit zijn de volgende drie begrippen van belang; gebruikswaarde (functie), belevingswaarde (vorm) en toekomstwaarde (tijd).

Het blijkt dat de (nieuwe) ruimtelijke kwaliteit met de bijbehorende gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde niet zo zeer afhankelijk is van een bepaalde bouwvorm, maar meer van het plan zelf, de locatie en de markt.

Wat betreft (het beheer) van de buitenruimte scoort intense laagbouw slechter dan andere bouwvormen. Ten eerste is het lastig om voldoende en kwalitatief hoogwaardige privé, collectieve en gemeenschappelijke ruimtes te creëren. Ten tweede is de scheiding tussen deze drie vormen van buitenruimten moeilijk vorm te geven, wat een gebied uiteindelijk kwetsbaar kan maken. Ten derde vraagt de invulling van de buitenruimte om een intensere vorm van beheer, met de daarbij behorende factoren energie, tijd en kosten. Verder leiden de (negatieve) associaties die intense laagbouw kan oproepen bij de woonconsument mogelijk tot een negatievere belevingswaarde. Intense laagbouw is echter puur een vakterm.

Intense laagbouw scoort op een aantal aspecten echter ook beter dan conventionele bouwvormen. Intense laagbouw biedt volgens de professionals een uitdagende, nieuwe en

innovatieve manier van wonen op aantrekkelijke binnenstedelijke locaties aan. Het concept sluit aan op een veranderende vraag vanuit de markt, waarbij het mogelijkheid biedt voor (economisch daadkrachtige) gezinnen om in de binnenstad te (blijven) wonen. Door het innovatieve karakter wordt de identiteit en het imago van de betreffende locatie ook eerder positief beïnvloed. Dit heeft op zijn beurt weer aantrekkingskracht op bepaalde doelgroepen. Door de hoge intensiteit en dichtheid biedt intense laagbouw tevens goede mogelijkheden voor de verduurzaming van de woningmarkt.

Aan vier van de vijf algemene doelen van binnenstedelijke transformatie opgaven, te vinden in paragraaf 2.5, kan door middel van intense laagbouw worden voldaan. Intense laagbouw maakt namelijk wel gebruik van bepaalde bestaande kwaliteiten van de locaties, zoals de ligging aan het water en de bestaande buurt. Er wordt alleen weinig tot geen gebruik gemaakt van bestaande cultuurhistorische elementen. Intense laagbouw gaat uit van het kaal slaan van de bestaande opstallen en daarna het opnieuw opbouwen van de locatie.

Al met al kan er geconcludeerd worden dat intense laagbouw potentie biedt om huidige onaantrekkelijke transformatielocaties tot aantrekkelijke en gedifferentieerde woonmilieus te transformeren. De vraag of intense laagbouw, het antwoord biedt op binnenstedelijke transformatie, kan dan ook bevestigend beantwoord worden.

# Inhoudsopgave

---

<b>Colofon</b> .....	<b>1</b>
<b>Voorwoord</b> .....	<b>2</b>
<b>Samenvatting</b> .....	<b>3</b>
<b>Inhoudsopgave</b> .....	<b>6</b>
<b>1. Onderzoeksopzet</b> .....	<b>8</b>
1.1 Aanleiding .....	8
1.2 Probleemstelling .....	8
1.3 Doelstelling .....	9
1.4 Vraagstelling .....	9
1.5 Research design / methode van aanpak .....	9
1.6 Maatschappelijke relevantie .....	10
1.7 Wetenschappelijk relevantie & Afbakening .....	10
1.8 Conceptueel model.....	11
1.9 Leeswijzer .....	12
<b>2. Binnenstedelijke transformatie</b> .....	<b>13</b>
2.1 Transformatie binnen gebiedsontwikkeling .....	13
2.2 Definiëring binnenstedelijke transformatie .....	14
2.3 De potentie van binnenstedelijke transformatielocaties .....	14
2.4 Kenmerken binnenstedelijke transformatielocaties .....	14
2.5 Doel van binnenstedelijke transformatie .....	16
2.6 Binnenstedelijke transformatie in de praktijk.....	16
2.7 Conclusie .....	17
<b>3. Intense laagbouw</b> .....	<b>18</b>
3.1 Aanleiding .....	18
3.2 Schaarste.....	18
3.3 Verdichting .....	18
3.4 Dichtheid; begrip en meten .....	19
3.5 Definiëring.....	20
3.6 Compacte (laag)bouw in het verleden .....	20
3.7 Misverstanden met betrekking tot verdichting.....	22
3.8 Waarom intense laagbouw? .....	23
3.9 Waarom geen hoogbouw? .....	23
3.10 Conclusie .....	25
<b>4. Woningbouwopgave</b> .....	<b>26</b>
4.1 Bevolkingsontwikkeling.....	26
4.2 Huishoudensontwikkeling .....	27
4.3 Woningbehoefte ontwikkeling.....	27

4.4	Mismatch tussen vraag en aanbod .....	29
4.5	Meer hoogopgeleide ouders in de binnenstad.....	30
4.6	Consumentenvoorkeur stedelijkwonen .....	31
4.7	WoOn2009.....	32
4.8	Conclusie .....	32
<b>5.</b>	<b>Aansluiting op beleid vanuit de overheid .....</b>	<b>34</b>
5.1	Het rijk.....	34
5.2	De provincie .....	36
5.3	De gemeente .....	36
5.4	De toekomst van stedelijke woningbouw .....	37
5.5	Stimulerende maatregelen vanuit de overheid .....	37
5.6	Conclusie .....	38
<b>6.</b>	<b>Casestudy .....</b>	<b>39</b>
6.1	Geselecteerde cases.....	39
6.2	Intense laagbouw en binnenstedelijke transformatielocaties .....	40
6.3	Invloed op ruimtelijke kwaliteit.....	50
6.3.1	<i>Belang ruimtelijke kwaliteit .....</i>	<i>50</i>
6.3.2	<i>Definiëring .....</i>	<i>51</i>
6.3.3	<i>Theoretisch model.....</i>	<i>51</i>
6.3.4	<i>Gebruikswaarde (functie).....</i>	<i>52</i>
6.3.5	<i>Belevingswaarde (vorm) .....</i>	<i>55</i>
6.3.6	<i>Toekomstwaarde (tijd).....</i>	<i>58</i>
6.3.7	<i>Totale bijdrage aan de nieuwe ruimtelijke kwaliteit .....</i>	<i>60</i>
6.4	Conclusie .....	60
<b>7.</b>	<b>SWOT-analyse.....</b>	<b>64</b>
7.1	Strengths.....	64
7.2	Weaknesses .....	65
7.3	Opportunities .....	65
7.4	Threats.....	67
<b>8.</b>	<b>Conclusie &amp; Aanbeveling.....</b>	<b>68</b>
8.1	Conclusie .....	68
8.2	Aanbeveling .....	70
	<b>Literatuur.....</b>	<b>71</b>
<b>Bijlage A.</b>	<b>Reflectie.....</b>	<b>76</b>
<b>Bijlage B.</b>	<b>Vierkwadrantenmodel.....</b>	<b>77</b>
<b>Bijlage C.</b>	<b>Beschrijving cases.....</b>	<b>79</b>
<b>Bijlage D.</b>	<b>Lijst van geïnterviewde.....</b>	<b>93</b>
<b>Bijlage E.</b>	<b>Format interview.....</b>	<b>94</b>
<b>Bijlage F.</b>	<b>Uitwerking interviews .....</b>	<b>96</b>



# 1. Onderzoeksopzet

---

## 1.1 Aanleiding

De Nederlandse woningmarkt heeft het in de huidige economische situatie zwaar te voorduren. Op dit moment wordt de markt overspoeld met negatieve berichten. Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan dalende woningprijzen en een dalend aantal woningtransacties. Dat het op dit moment slecht gaat met de vastgoedsector staat als een paal boven water. Echter is het, voornamelijk in de vastgoedsector, van belang om verder vooruit te kijken. Vastgoed wordt gekenmerkt door een lange planperiode. Dit betekent dat er nu al nagedacht dient te worden over vragen hoe we de woningmarkt in de toekomst gaan indelen, sturen en wellicht verbeteren.

Ondanks het negatieve sentiment dat op dit moment boven de woningmarkt hangt, wordt de markt gekenmerkt door een woningtekort. Uit de Primos Prognose blijkt dat er voor de periode 2010 - 2020 578.000 woningen dienen te worden gebouwd om te kunnen voorzien in de toekomstige uitbreidingsbehoefte. De vraag die rijst is, hoe hier invulling aan gegeven kan worden.

Gezien het feit dat ruimte schaars is in Nederland, ligt de nadruk op inbreiden in plaats van uitbreiden. Vooral in het stedelijk gebied is ruimte schaars en er wordt dan ook gezocht naar manieren om de ruimte zo efficiënt en effectief mogelijk te gebruiken. Naast deze schaarste hebben steden ook te maken met sociale, fysieke en economische problemen in sommige wijken. Binnenstedelijke transformatie biedt steden de mogelijkheid om hun woningaanbod te sturen. Een mogelijke invulling van binnenstedelijke vernieuwing is het (Groningse) concept 'Intense laagbouw', waarbij het gaat om woningen met een eigen buitenruimte en tegelijkertijd een intensief gebruik van de grond. De gemeente Groningen hanteert het begrip 'Intense laagbouw' in de praktijk wordt ook gesproken over 'Intensieve Laagbouw'. Deze begrippen duiden in principe hetzelfde aan. De manifestatie intense laagbouw is ontstaan vanuit een tegenreactie op de voorgaande manifestatie in de gemeente Groningen met de naam intense stad. Na realisatie van vele plannen uit de manifestatie "Intense stad" uit het jaar 2004, welke voornamelijk gericht waren op hoogbouw en appartementen, is er in korte tijd een groot aanbod ontstaan van appartementen in de stad Groningen. Volgens de stadsbouwmeester Niek Verdonk is er zelfs sprake van een overaanbod. Vanuit een poging om de stad compact te houden en aantrekkelijke woonmilieus in de binnenstad te creëren voor bepaalde doelgroepen is de manifestatie intense laagbouw ontstaan.

## 1.2 Probleemstelling

De probleemstelling die in dit onderzoek centraal staat is als volgt gedefinieerd:

Sommige Nederlandse steden worden gekenmerkt door een binnenstedelijke transformatie opgave in combinatie met een geprognoseerd woningtekort. Het is echter niet duidelijk op welke manier hier invulling aan gegeven dient te worden.

### 1.3 Doelstelling

De bijbehorende doelstelling in dit onderzoek luidt als volgt:

Onderzoeken wat de mogelijkheden en eventuele valkuilen zijn van intense laagbouw, teneinde te bepalen of dit concept een positieve bijdrage kan leveren aan binnenstedelijke transformatie.

### 1.4 Vraagstelling

Om bovenstaande probleem- en doelstelling te beantwoorden zijn de volgende onderzoeksvragen opgesteld, verdeeld in één hoofdvraag en twee deelvragen. De hoofdvraag is als volgt gedefinieerd:

Intense laagbouw, het antwoord op binnenstedelijke transformatie?

Uit de hoofdvraag zijn de volgende deelvragen geformuleerd:

- I. Wat is binnenstedelijke transformatie en wat zijn de specifieke kenmerken?
- II. Wat houdt het concept 'intense laagbouw' in?
- III. Hoe ziet de kwalitatieve en kwantitatieve woningbouwopgave eruit?
- IV. Aansluiting van het concept op het beleid vanuit de overheid?
- V. Hoe wordt er vanuit de praktijk naar intense laagbouw gekeken?
- VI. Op welke manier beïnvloedt intense laagbouw de toekomstige ruimtelijke kwaliteit en verschilt dit ten opzichte van conventionele bouwvormen?
- VII. Is intense laagbouw op binnenstedelijke transformatie locaties haalbaar, gelet op alle relevante aspecten die de haalbaarheid beïnvloeden?

### 1.5 Research design / methode van aanpak

Het doel van dit onderzoek is om antwoord te krijgen op de opgestelde onderzoeksvragen. Om tot een beantwoording van deze vragen te komen, dient het duidelijk te zijn wat voor soort onderzoek het hier betreft en welke onderzoeksstrategieën en informatiebronnen hierbij gebruikt worden. Met andere woorden, de methode van aanpak moet scherp geformuleerd zijn.

#### *Methode van onderzoek*

Voor dit onderzoek komen twee methoden van onderzoeken in aanmerking. Dit zijn het beschrijvend en exploratief onderzoek. Bij een beschrijvend onderzoek gaat het om de nauwkeurige beschrijving van kenmerken van onderzoekseenheden. Het beschrijvend onderzoek zal voornamelijk gebruikt worden in de eerste fase van het onderzoek.

Gezien het feit dat de opgestelde onderzoeksvraag getypeerd kan worden als een 'samenhang' onderzoeksvraag, ligt het voor de hand tevens gebruik te maken van een exploratief onderzoek. Het oogmerk van een exploratief onderzoek is primair het ontwikkelen van een theorie en hypothesen. Het exploratieve karakter van het onderzoek zal in de tweede fase van het onderzoek aan bod komen. In dit onderzoek wordt er een combinatie gebruikt van de bovenstaande beschreven twee methoden. De methode van dit onderzoek is dan ook zowel beschrijvend als exploratief van aard (Baarda en De Goede, 2006).

#### *Onderzoeksstrategieën*

Verschuren en Doorewaard (2007) formuleren een onderzoeksstrategie als het geheel van met elkaar samenhangende beslissingen over de manier waarop het onderzoek wordt

uitgevoerd. Het gaat hier dus om de aanpak van het onderzoek. Daarbij kan een onderscheid worden gemaakt in een vijftal strategieën, te weten; survey, experiment, casestudy, gefundeerde theoriebenadering en bureauonderzoek (deskresearch). Bij dit onderzoek zal gebruik worden gemaakt van zowel het deskresearch als mede de casestudy.

### *Deskresearch*

Bureauonderzoek houdt in dat er gebruik wordt gemaakt van reeds bestaande informatie, welke door iemand anders is opgesteld. Binnen het begrip deskresearch zijn er een tweetal varianten beschikbaar. Allereerst is er het zogenoemde 'literatuuronderzoek', welke betrekking heeft op de verkrijging en bestudering van gepubliceerde vakliteratuur. De nadruk ligt hier op het vergaren van kwalitatieve inhoud. De tweede variant is bekend als 'secundair onderzoek'. Hierbij gaat het in tegenstelling tot literatuuronderzoek, met name om kwantitatieve gegevens. Deze kwantitatieve gegevens zijn verkregen door gepubliceerde statistische gegevens (Verschuren en Doorewaard, 2007).

### *Casestudy*

Op het moment dat de focus van een onderzoek gericht is op vergaren van inzicht in één of enkele objecten, dan wel processen, wordt er van een casestudy gesproken. Het gaat er bij een casestudy om meer in de diepte van een bepaald onderwerp te duiken. Net als bij deskresearch kan men bij de casestudy ook onderscheid maken in een tweetal varianten.

De eerste variant staat bekend als de 'enkelvoudige casestudy', waarbij het enkel om één afzonderlijke case gaat. Bij de tweede variant, 'de meervoudige casestudy', worden meerdere cases onderling vergeleken.

Tijdens dit onderzoek wordt er gebruik gemaakt van een meervoudige casestudy. Dit is te verklaren uit het feit dat intense laagbouw in combinatie met binnenstedelijke transformatie geen eenduidige invulling kent en afhankelijk is van de desbetreffende locatie.

### *Informatiebronnen*

Verschuren en Doorewaard (2007) onderscheiden vijf mogelijke varianten om relevante informatie te verzamelen. Deze informatie kan vergaard worden via documenten, literatuur, de werkelijkheid, de media en personen. Deze varianten zullen alle vijf worden aangehaald in dit onderzoek, sommige in meerdere, andere in mindere mate.

## **1.6 Maatschappelijke relevantie**

De vraag is of er binnen de huidige grenzen van de stad nog ruimte is voor laagbouw in hoge dichtheden en hoe onbenutte plekken opnieuw intensief gebruikt kunnen worden. De trend is dat een individu in toenemende mate beslag legt op de ruimte. Dit brengt ruimtelijke consequenties met zich mee. Nederland heeft te maken met een geprognostiseerde uitbreidingsbehoefte van het woningaanbod. Het is voor zowel commerciële als niet commerciële marktpartijen relevant om te weten of, hoe en met welke consequenties, intense laagbouw toegepast kan worden op binnenstedelijke transformatielocaties.

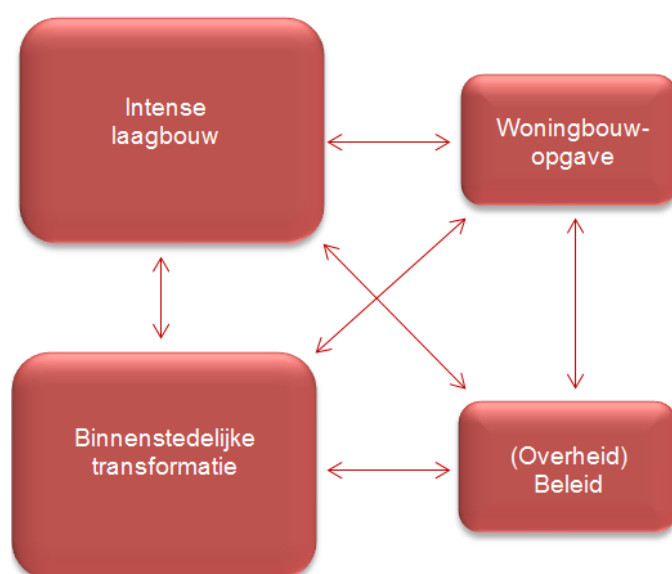
## **1.7 Wetenschappelijk relevantie & Afbakening**

In de wetenschap is over het fenomeen compacte laagbouw al het nodige geschreven. Dit onderzoek richt zich dan ook specifiek op de definitie van het concept intense laagbouw zoals gegeven in de manifestatie van de stad Groningen. Hierbij kan gedacht worden aan de

hoge dichtheid, het grondgebonden karakter, een privé buitenruimte, de individuele ontsluiting van de woningen en het parkeren op eigen terrein. Op deze manier wordt het onderzoek afgebakend. Daarbij blijft het relevant om te kijken op welke manier het concept intense laagbouw antwoord geeft op het toekomstige woningtekort, de binnenstedelijke transformatieopgave, de vraag naar stedelijk wonen en het beleid dat erop gericht is Nederland compact te houden. In het boek dat is ontstaan vanuit de manifestatie wordt intense laagbouw aangeprezen als een zeer geslaagd concept dat eigenlijk alleen maar positieve uitwerkingen heeft. Intense laagbouw brengt inderdaad een aantal voordelen met zich mee ten opzichte van andere (traditionele) bouwvormen. Echter blijkt uit dit onderzoek dat deze voordelen wel degelijk gepaard gaan met aantal serieuze nadelen (zie SWOT-analyse), welke in het boek niet zijn terug te vinden. Relevant om te vermelden is het feit dat de manifestatie tevens gezien kan worden als studie, aldus de gemeente Groningen. De plannen die zijn ontstaan zijn niet allemaal even realistisch en markttechnisch haalbaar. Echter hebben deze plannen wel degelijk toegevoegde waarde aangezien op deze manier in samenwerking tussen de gemeente, ontwikkelaars, woningcorporaties en architecten de grenzen worden opgezocht en wordt er nagedacht over mogelijke innovatieve oplossingen.

### 1.8 Conceptueel model

Het conceptueel model vormt de leidraad van de scriptie. In onderstaand figuur is op een visuele manier in kaart gebracht hoe de scriptie is opgebouwd, teneinde antwoord te krijgen op de probleem-, doel- en vraagstelling. In de vakken staan de relevante begrippen / variabelen die bij dit onderzoek van toepassing zijn. De pijlen geven de verbanden tussen de betreffende begrippen weer. De twee grote vakken met daarin de begrippen "Intense laagbouw" en "Binnenstedelijke transformatie" zijn de hoofdonderwerpen. De twee andere begrippen in de kleinere vakken, te weten "Woningbouwopgave" en "(Overheid) Beleid", zijn factoren die op de twee hoofdonderwerpen inwerken. In dit onderzoek wordt de relatie tussen deze vier factoren behandeld waarbij tevens gebruik is gemaakt van een Casestudy en een SWOT-analyse.



Figuur 1: Conceptueel model scriptie (Eigen bewerking, 2012)

## 1.9 Leeswijzer

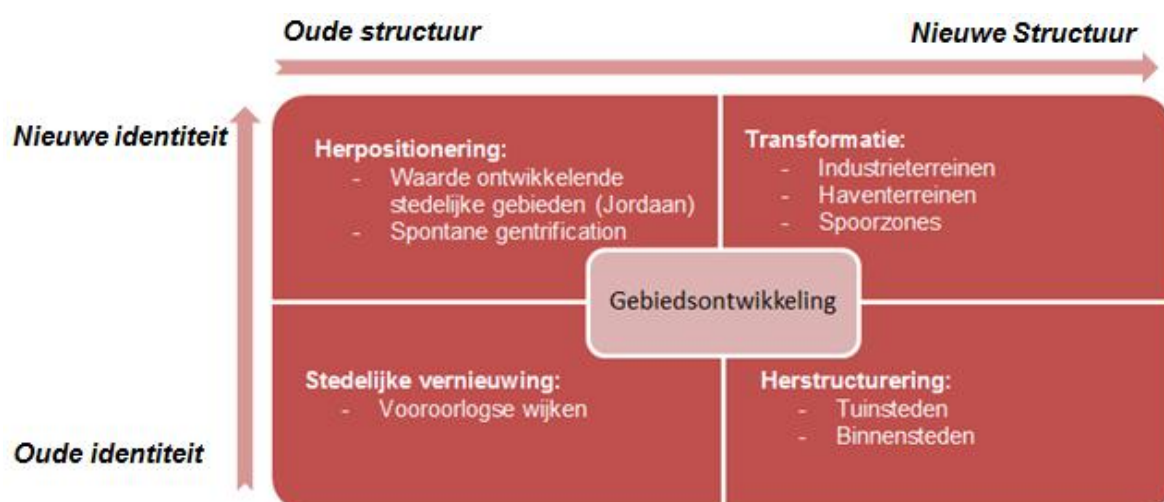
Hoofdstuk 1 heeft betrekking op de onderzoeksopzet. In hoofdstuk 2 wordt verduidelijkt wat er wordt bedoeld met binnenstedelijke transformatie en welke kenmerken hieraan verbonden zijn. Daarop volgend wordt in hoofdstuk 3 het begrip intense laagbouw uitgelegd. In hoofdstuk 4 wordt vervolgens stil gestaan bij de (toekomstige) kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwopgave in Nederland. Hierna wordt in hoofdstuk 5 besproken hoe het concept van intense laagbouw aansluit op het beleid vanuit de overheid. In hoofdstuk 6 staat de casestudy centraal. In de casestudy is aan de hand van vier initiatief locaties met betrekking tot intense laagbouw, informatie verkregen van zeven vastgoedprofessionals die hun licht schijnen over intense laagbouw op binnenstedelijke transformatielocaties. Hoofdstuk 7 omvat een SWOT-analyse waarin alle relevante informatie uit de voorgaande hoofdstukken is gebruikt. Ten slotte worden de conclusie en aanbeveling in hoofdstuk 8 gepresenteerd.

## 2. Binnenstedelijke transformatie

Dit hoofdstuk schenkt aandacht aan de definiëring van het begrip binnenstedelijke transformatie. Peeters (2008) en Sijbers (2009) hebben in hun scriptie ter afronding van MRE (Master of Real Estate) aan de ASRE (Amsterdam School of Real Estate), het begrip transformatiegebieden gespecificeerd en afgebakend. In dit onderzoek wordt aangehaakt op deze bevindingen. De definiëring van het begrip binnenstedelijke transformatie geeft antwoord op de eerste deelvraag van dit onderzoek: *Wat is binnenstedelijke transformatie en wat zijn de specifieke kenmerken?*

### 2.1 Transformatie binnen gebiedsontwikkeling

Er zijn vier typen van gebiedsontwikkeling te onderscheiden (Hol, 2007), zie figuur 2. De verschillen zitten in de mate van de verandering van de structuur (fysiek) en van de identiteit (imago) van de ontwikkeling.



Figuur 2: Typen van gebiedsontwikkeling (Peeters, 2008)

Op het moment dat de structuur en de identiteit van een gebied in hoge mate veranderden, is er volgens Hol (2007) sprake van transformatie. Bruil e.a. (2004) bevestigen dit en geven aan dat wanneer een gebiedsontwikkeling een grote fysieke (structuur) verandering ondergaat, in samenhang met een hoge mate van verandering van de perceptie (identiteit), er sprake is van transformatie. De naam functieveranderingslocatie is hier dan ook op zijn plaats (Buitelaar & Kronberger & Segeren, 2008). De naam zegt eigenlijk al waar het bij dit type om draait. Het gaat namelijk over bijvoorbeeld een oud bedrijven- of haventerrein met verouderde voorzieningen, welke moeten wijken voor een andere functie, zoals woningbouw. Bij functieveranderingslocaties gaat het vaak om goede strategische locaties, welke belangrijk (kunnen) zijn voor het aanzien van de stad.

Hieruit kan geconcludeerd worden dat het bij transformatiegebieden gaat om locaties die zowel op het gebied van structuur als identiteit onderhevig zijn aan veranderingen.

## 2.2 Definiëring binnenstedelijke transformatie

Binnenstedelijke transformatie is niet een nieuw begrip in het ruimtelijke beleid. Al voor de Tweede Wereldoorlog werden er in de stad wijken gesaneerd en woningen vervangen, dit met als doel de stad te vernieuwen. Na de Tweede Wereldoorlog lag de nadruk op de wederopbouw. Ook de opkomst van de auto en de hiermee vergrote automobilititeit zorgde ervoor dat steden moesten worden getransformeerd om deze mobiliteit te faciliteren. De transformatie van fysieke onderdelen heeft vaak als doel economische en sociale impulsen te geven aan een stad. Zo kan renovatie van bedrijventerreinen er toe leiden dat er een gunstiger investeringsklimaat ontstaat. De aanpak van een woonwijk kan er toe leiden dat er economisch daadkrachtigere bewoners worden aangetrokken, wat op zijn beurt de leefbaarheid van een wijk kan bevorderen (Buitelaar & Kronberger & Segeren, 2008).

De definitie van binnenstedelijke transformatiegebieden laat zich als volgt omschrijven: locaties met laagwaardige functies, waarbij gedacht kan worden aan oude bedrijven-, industrie- en haventerreinen. Deze locaties worden herontwikkeld tot nieuwe stedelijke gebieden met een mix van hoogwaardige functies, zoals wonen, werken, winkelen en vermaak (Hoogendoorn & Peeters, 2005). In essentie gaat het om de transformatie van laagwaardig naar hoogwaardig gebruik, waarbij er een multifunctionele locatie wordt gecreëerd. Tevens kunnen functieveranderingslocaties zoals voormalige militaire vliegvelden, kazernes en stationslocaties worden toegerekend tot mogelijke transformatielocaties (Buitelaar & Kronberger & Segeren, 2008).

## 2.3 De potentie van binnenstedelijke transformatielocaties

Hieminga (2006) wijst op het probleem dat de potentie van het gebied niet volledig wordt benut bij locaties die kunnen worden aangemerkt als transformatielocatie.

Een gebied kan alleen succesvol worden getransformeerd tot een hoogwaardige locatie, op het moment dat er voldoende potentie aanwezig is. Maar wat wordt er bedoeld met deze potentie?

Stedelijk wonen is in trek en binnenstedelijke transformatiegebieden bieden de mogelijkheid om hoogwaardige, multifunctionele functies te realiseren en zodoende in deze vraag te voldoen (Hieminga, 2006). De potentie van binnenstedelijke transformatiegebieden wordt verder vergroot doordat de gebieden goed aansluiten op de huidige infrastructuur en voorzieningen (Hoogendoorn en Peeters, 2006). De centrale ligging binnen het stedelijke weefsel is dus een sterk punt (Buitelaar & Kronberger & Segeren, 2008). Aalbers (2000) voegt hier nog aan toe dat de meeste oude spoor-, industrie- en haventerreinen gelegen zijn aan het water en van oorsprong kennen de meeste gebieden een goede bereikbaarheid. Wanneer deze locaties worden getransformeerd tot woon-, werk- of recreatiegebieden, brengt dit waardetoevoeging met zich mee. Tevens wordt er door Casas Valle & Kompies (2007) gewezen op de extra potentie van de (mogelijke) aanwezigheid van cultuurhistorische panden op binnenstedelijke locaties.

## 2.4 Kenmerken binnenstedelijke transformatielocaties

Bedrijven- en industrieterreinen werden aan het eind van de 19<sup>e</sup> eeuw gerealiseerd aan de randen van steden en dorpen. Door de stedelijke groei zijn deze terreinen in de loop van de tijd ingesloten en omringd door bebouwing (Buitelaar & Kronberger & Segeren, 2008). Deze insluiting heeft er voor gezorgd dat de uitbreidingsmogelijkheden van bedrijven sterkafnamen

en ook de bereikbaarheid werd er niet beter op. Hiernaast spelen ook milieutechnische redenen, zoals milieuvergunningen, een belemmering voor bedrijven om op de huidige locatie hun bedrijfsvoering voort te (kunnen) zetten. Het wegtrekken van deze ruimte vragende en arbeidsintensieve bedrijven naar regio's met meer ruimte, in combinatie met een economie die in steeds toenemende mate gericht is op meer op kennis in plaats van industrie, zorgt voor leegstand op deze binnenstedelijke locaties (Verbree, 2008).

De economische en technische waarde van de locaties is voor bedrijven gering. Dit gezien het feit dat op de locaties vaak incourant vastgoed is gevestigd waarbij de mogelijkheid tot aanpassing van het vastgoed klein is (Brink groep, 2006). Door de afname in het gebruik van het de locatie, komt deze in een negatieve spiraal met alle gevolgen van dien.

De huidige fysieke structuur en identiteit zijn eigenschappen waarmee transformatiegebieden zich onderscheiden van andere gebiedsontwikkelingen. (Hieminga, 2006) beschrijft de specifieke karakteristieken van de huidige fysieke structuur als volgt:

- De gevestigde bedrijven hebben vaak de grond in eigendom;
- Bedrijven op bedrijfs- en industrieterreinen zijn vaak van vervuulende aard. De kans op grondverontreiniging is dan ook (in grote mate) aanwezig;
- De huidige bedrijven hebben vaak geen bestaansrecht in het nieuwe plangebied en dienen verplaatst te worden;
- De uitvoering van het nieuwe programma gebeurt in fases, hierdoor ontstaat er een tijdelijke menig van nieuwe en oude functies;
- Transformatielocaties hebben vaak een grote omvang en kennen vele risico's (zoals vervuilde ondergrond). Hierdoor is de kans op vertraging aanzienlijk en kan de doorlooptijd oplopen tot 15 a 20 jaar.

Zoals hierboven is besproken, en te zien in figuur 1, is naast de huidige fysieke structuur, de huidige identiteit van een gebiedsontwikkeling, een onderscheidende eigenschap van een transformatiegebied. Over transformatiegebieden hangt vaak een negatief beeld. Voor de aanvang van een transformatie zijn de gebieden namelijk in de meeste gevallen door een negatieve spiraal in een verwaarloosde staat terecht gekomen (Franzen & Peek, 2007). Transformatieontwikkelingen ontstaan in gebieden die hun oorspronkelijke industriële functie hebben verloren (VROM, 2006). Door het wegtrekken van de activiteiten ontstaat er leegstand. De leegstand zorgt ervoor dat een gebied in een negatieve spiraal terecht komt, wat op zijn beurt de veiligheid, beheersbaarheid en toegankelijkheid van het gebied negatief beïnvloed.

Uit het bovenstaande kunnen de specifieke kenmerken van binnenstedelijke transformatie als volgt worden omschreven (Peeters, 2008):

- Versnipperd grondbezit en hierdoor het grote aantal betrokken partijen en belanghebbenden;
- Aanwezigheid bestaande bedrijven;
- Vervuilde grond;
- Leegstand;
- Tijdens de transformatie een mix van oude en nieuwe functies;
- Lange doorlooptijd;
- Negatief huidig imago (identiteit).



Deze kenmerken van een transformatieopgave maken het noodzakelijk om het gebied integraal aan te pakken. Hiermee wordt bedoeld dat alle betrokken partijen nauw met elkaar moeten samenwerken en een gezamenlijk doel voor ogen moeten hebben. Hierbij moet de samenwerking van publieke en private partijen goed op elkaar afgestemd zijn. Op deze manier kan elke partij zijn specifieke kennis en kunde inbrengen om tot een succesvolle transformatie te komen op zowel maatschappelijk als commercieel vlak (Sijbers, 2009).

## 2.5 Doel van binnenstedelijke transformatie

Uit de definiëring zoals die in paragraaf 2.2 is gegeven blijkt dat het doel van transformatie is om de laagwaardige functies in de huidige situatie te vervangen door hoogwaardige functies, waarbij het gaat om fysieke- en identiteitsveranderingen. Hierbij wordt ingespeeld op de toekomstige demografische kenmerken, zoals vergrijzing, krimp en individualisering welke de vraag naar en het gebruik van ruimte beïnvloeden (Ruimtelijk Planbureau, 2006).

Hoe de nieuwe fysieke structuur en identiteit eruit dient te zien, hangt van de specifieke kenmerken van een bepaalde transformatielocatie, zoals de betrokken partijen en de ligging. Echter kunnen er een aantal algemene toekomstige doelstellingen worden geformuleerd, die nagenoeg voor alle binnenstedelijke transformatieopgaven gelden (Sijbers, 2009):

- Het nastreven van gezamenlijke doelen vormt de meerwaarde van gebiedsontwikkeling. Samenwerking en grote betrokkenheid van de partijen is hierbij het doel (VROM, 2006);
- Functiemenging van hoogwaardige functies en meervoudig ruimte gebruik;
- Verbeteren van de bereikbaarheid en toegankelijkheid in combinatie met een betere verbinding met omliggende wijken;
- Verhogen van de kwaliteit van de ruimte, door bijvoorbeeld te investeren in architectuur, programmering en hoogwaardige inrichting van de openbare ruimte. De creatie van voorzieningen en ontmoetingsplekken zorgt voor vergroting van de levendigheid, gebruik- en belevingswaarde van een locatie;
- Het doel is van de bestaande kwaliteiten gebruik te maken die een locatie te bieden heeft, zoals water en cultuurhistorische elementen.

## 2.6 Binnenstedelijke transformatie in de praktijk

In de publicatie Pracht Compact NL, een pleidooi voor het succesvol bouwen binnen stedelijk gebied, is er een zestal gerealiseerde projecten geanalyseerd, middels een zogenaamde excursiereeks. De zes projecten zijn: Oss Bergkwartier te Oss, Dumeco terrein te Twello, Parkhaven te Utrecht, De Linie in Groningen, Nieuw Spoorwijk in Den Haag en het Dobbelman terrein in Nijmegen. Deze zes praktijk voorbeelden laten zien dat het mogelijk is om binnen de bestaande grenzen van de Nederlandse steden en dorpen, nieuwe wijken te realiseren van hoge kwaliteit, aldus Veldhuis e.a. (2010). Tevens wordt er geconcludeerd dat we in staat zijn om goede en leefbare buurten te ontwerpen in hoge dichtheden. In de publicatie Prachtig Compact NL zijn een drietal ontwerpprincipes opgesteld, die van cruciaal belang zijn voor binnenstedelijke verdichting. Dit is op de eerste plaats het creëren van afwisseling en variantie in functies en woningtypes. Op de tweede plaats wordt het realiseren van een goed functionerende openbare ruimte genoemd. Als derde principe wordt het belang van woningen met voldoende aantrekkelijke buitenruimte aangehaald. Bij de zes praktijkvoorbeelden zijn deze principes op een succesvolle manier tot stand gebracht. De

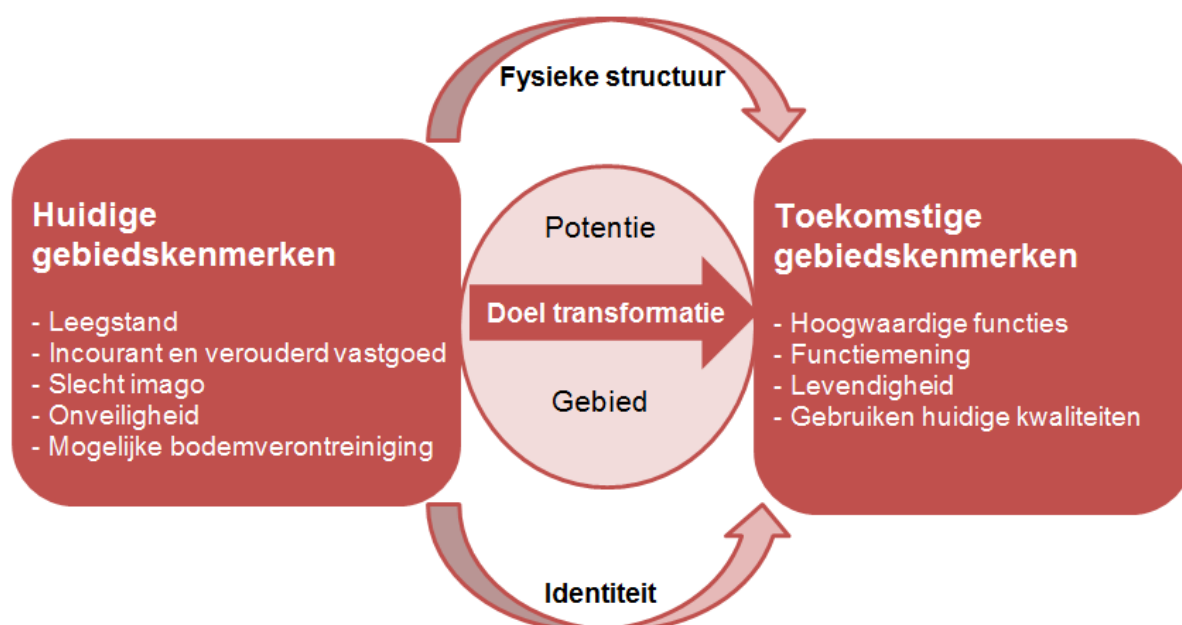
projecten zijn inmiddels tot populaire en geliefde woon-, werk- en recreatieplekken uitgegroeid. Vanuit de excursiereeks langs de projecten is een aantal succesfactoren verkregen. Deze worden hieronder worden beschreven (Veldhuis e.a., 2010):

- Men dient vast te houden aan opgestelde ambities, ook bij een lange en moeizame realisatie;
- Het is van belang om al in een vroeg stadium alle relevante partijen aan tafel te krijgen en samen te werken aan de ambities en plannen;
- Om een succesvol project te realiseren zijn goede professionals nodig en moet er continuïteit bestaan binnen het projectteam;
- De geschiedenis van een locatie moet niet onder de tafel worden geschoven, de verbinding met het verleden dient behouden te worden;
- Uitgangspunt moet zijn om een levendige wijk te creëren in de directe nabijheid van het centrum, met het daarbij behorende voorzieningenniveau.

## 2.7 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het bij binnenstedelijke transformatie gaat om het transformeren van gebieden met laagwaardige functies. Hierbij kan gedacht worden aan oude bedrijven-, industrie- en haventerreinen. Deze locaties worden her ontwikkeld tot nieuwe stedelijke gebieden met een mix van hoogwaardige functies, zoals wonen, werken, winkelen en vermaak. De (toekomstige) potentie van een gebied bepaald in grote mate op welke manier de fysieke structuur en identiteit veranderd kan worden.

Dit proces van binnenstedelijke transformatie is in onderstaand model visueel gemaakt:



Figuur 3: Proces binnenstedelijke transformatie (Eigen bewerking, 2012)

Ondanks dat het proces er in het model eenvoudig uitziet, blijkt het in de praktijk door bovengenoemde aspecten en kenmerken een zeer complex geheel. In dit onderzoek wordt er onderzocht welke rol intense laagbouw kan gaan vervullen in dit proces. In het volgende hoofdstuk komt de definiëring van het concept intense laagbouw uitgebreid aan bod.

## 3. Intense laagbouw

---

In dit Hoofdstuk wordt het concept van intense laagbouw beschreven. Het concept en initiatief zijn afkomstig van de gemeente Groningen. De gemeente gaf heel beknopt de volgende opdracht aan architecten, ontwikkelaars en corporaties: 'Ontwerp woningen met een eigen buitenruimte waarmee ongebruikte plekken in de stad optimaal benut worden' (gemeente.Groningen.nl, 2009). In 2009 is het boek, 'Intense laagbouw: woningbouw in hoge dichtheden' van Borggreve e.a. (2009), verschenen. Dit boek beschrijft en definieert het concept middels een vijftal essays. De essays zullen hieronder de revue passeren om zodoende antwoord te krijgen op de deelvraag; *Wat houdt het concept Intense laagbouw in?*

### 3.1 Aanleiding

Verdonk (2009) geeft aan dat sinds de jaren '70 er in Nederland grote aandacht is voor het groeiende ruimtegebruik van steden. Hierbij speelt het compact houden van de steden een belangrijke rol. Ondanks deze aandacht voor een compacte stad blijft het de vraag wat hiervan in de praktijk terecht is gekomen. Na veertig jaar beleid rest slechts de constatering dat het te weinig heeft opgeleverd en dat het werkelijk nodig is om vragen te blijven stellen, maar vooral ook om deze naar de praktijk te vertalen. Is er binnen de huidige grenzen van de stad nog ruimte voor laagbouw in hoge dichtheden en hoe kunnen onbenutte plekken opnieuw intensief worden gebruikt? Aan de hand van deze vragen is de gemeente Groningen in 2008 samen met architecten, woningcorporaties en ontwikkelaars een onderzoek gestart naar het ontwikkelen van binnenstedelijke woonmilieus. Het doel was om een bijdrage en richting te geven aan nog steeds de landelijke actuele vraag: hoe maken we beter gebruik van de ruimte in de stad om zo de druk op het buitengebied te verminderen (Verdonk, 2009)?

### 3.2 Schaarste

Volgens Verdonk en Dorsman (2009) lijkt het een onontkoombaar gegeven dat de gemiddelde woonconsument een ruime eengezinswoning wenst met een tuin, in een buitenwijk niet al te ver van de stad. Dit brengt ruimtelijke consequenties met zich mee, want Nederland slijt in hoog tempo dicht. Van der Woud (architectuurhistoricus) formuleert het nog iets scherper en zegt: 'Nederland smijdt met de toch al extreem weinig ruimte die we hebben. Het ruimtebeslag van de Vinex-wijken is enorm'. Dorsman (2009) zegt dat de ruimteclaims op het grondgebied van Nederland steeds groter wordt en dat we genooddaakt zijn om de grond efficiënter te gebruiken en op zoek te gaan naar manieren om de grond intensiever en beter te benutten.

De trend is dat een individu in toenemende mate beslag legt op de ruimte. Vanaf 1900 tot 2009 is het ruimtebeslag per individu vertwaalfvoudigd. Dit houdt in dat half zo veel mensen in drie keer zo grote huizen wonen, die op twee keer zo grote kavels staan. Het laat zich raden wat er gebeurd als deze trend zich doorzet, zelfs als de bevolkingsgroei zou stagneren, aldus Verdonk en Dorsman (2009).

### 3.3 Verdichting

In de huidige praktijk van de woningbouw is een trend te ontdekken van versimpeling en reductie, waarbij er wordt teruggegrepen op uit het verleden stammende woningbouwmodellen. Dit heeft als gevolg dat zowel opdrachtgevers en ontwerpers bij het

zoeken naar mogelijkheden en oplossingen voor een bepaald plangebied letterlijk ontwerpmodellen herhalen die ontwikkeld zijn in tijden waarin de vraag omtrent dichtheid en mobiliteit niet of nauwelijks aan de orde waren ( van Gameren, 2009).

De behoefte aan dichtheid vloeit voort uit financiële motieven en ruimtegebrek. Hierdoor worden er bij een plangebied steeds meer woningen per hectare gerealiseerd. Wat zijn de effecten hiervan op de woningen? Het traditionele rijtjeshuis is volgens van Gameren (2009) een goed voorbeeld om de onhoudbaarheid van de lang vastgehouden, ondoordachte manier van woningbouw te laten zien.

Gezien het feit dat er op één hectare steeds meer woningen worden gebouwd, neemt de kavelgrootte per woning af. Op deze kavel moet echter steeds meer worden gebouwd: een groter huis en parkeergelegenheid voor twee auto's. Hierdoor ontstaan er woonbuurten met smallere huizen met kleinere tuinen. Echter wordt de tuin, als die aanwezig is, na enkele jaren verder verkleind omdat de eigenaren de woonkamer te klein vinden en dus gaan uitbouwen. De woningen lijken op een traditionele rijtjeswoning en worden hierdoor ook verkocht, maar de onderscheidende kwaliteiten van dergelijke woning zijn inmiddels verdwenen. De levensduur van dit soort woningen is dan ook twijfelachtig.

Van Gameren (2009) voegt hier aan toe dat de toenemende verdichting vraagt om nieuwe woningtypen, waarin het reduceren van de privé-buitenruimte gecompenseerd wordt door grotere privacy in de woning zelf, en door nieuwe vormen van ruimte tussen de woningen.

### 3.4 Dichtheid; begrip en meten

Bij woningbouw blijkt dat dichtheid veel minder bepalend is voor de ruimtelijke kwaliteit dan andere factoren, zoals ligging ten opzichte van het centrum, architectuur, woningkwaliteit en woninggrootte en het imago van de wijk. Dichtheid blijft hiermee een relatief begrip (Dorsman, 2009). Een object dat groot, massief en compact lijkt, hoeft niet noodzakelijkerwijs een grotere dichtheid te hebben dan een object dat niet zo wordt ervaren, aldus Dorsman, 2009. Hieruit concludeert hij dat de compositie van gebouwde volumes en open ruimtes een grote bijdrage levert aan de perceptie hiervan, en is de beleving van de dichtheid van ruimte niet los te zien van de aanwezige kwaliteit.

De meest gebruikte methode om de dichtheid in stedelijke gebieden te meten is het aantal woningen per hectare, ook wel als volgt aangeduid: wo/ha. Het nadeel van deze methode is gelegen in het feit dat er geen informatie in wordt verwerkt met betrekking tot de grootte van de woningen, en het laat andere stedelijke (meng)functies buiten beschouwing (Dorsman, 2009).

Door het gebruik van de FSI (Floor Space Index) kunnen de beperkingen van de wo/ha methode worden ontweken. De FSI geeft de hoeveelheid gebouwde vloeroppervlakte ten opzichte van de hoeveelheid grondoppervlakte. Hieruit volgt een bepaalde verhouding. De netto FSI wordt middels de volgende formule berekend (Dorsman, 2009):

FSI netto = Vloeroppervlakte (BVO) / Grondoppervlakte netto (het plangebied)

FSI bruto = Vloeroppervlakte (BVO) / Grondoppervlakte netto (het plangebied + circa 30 meter)

Dorsman (2009) maakt als laatste nog de opmerking dat zowel het aantal wo/ha als de FSI geen doelen op zich zijn bij intense laagbouw. De waarde ervan ligt in hun onderlinge relatie en in de mogelijkheid om de intensiteit van plannen ten opzichte van elkaar op een systematische wijze te onderzoeken. Het gaat niet alleen om de vraag hoe ver de grenzen wat betreft dichtheid opgerekt kunnen worden, maar voornamelijk welke ruimtelijke en typologische consequenties de verdichting met zich meebrengt.

### **3.5 Definiëring**

De kernvraag van het concept intense laagbouw kan als volgt worden omschreven: 'Is het mogelijk om binnen bestaand stedelijk gebied te bouwen in dichtheden die in de buurt komen van hoog- en middelhoogbouw en die woonmilieus opleveren die aansluiten bij een veel gekoesterde wens, namelijk een grondgebonden en/of van het maaiveld ontsloten woning met een privé buitenruimte op de begane grond en/of op het dak (Kuitenbrouwer, 2009)?

Het begrip intense laagbouw kan als volgt worden gedefinieerd: grondgebonden of door een (verhoogd) maaiveld individueel ontsloten woningbouw, eventueel in combinatie met commerciële en/of dienstverlenende functies op de begane grond (Kuitenbrouwer, 2009).

Van Gameren (2009) geeft aan dat het hierbij gaat om grondgebonden woningen in dichtheden die eerder overeenkomen met gestapelde bouw (70 wo/ha) dan met traditionele laagbouw-rijhuizen (35 wo/ha).

De vraag naar grondgebonden woningen in het bestaand stedelijk gebied groeit, echter is het aanbod beperkt. Intense laagbouw voorziet in de vraag naar grondgebonden woonvormen en staat tevens voor een door optimaal grondgebruik gevormde stedelijke context (Verdonk en Dorsman, 2009). Verder wordt er door Verdonk en Dorsman (2009) gewezen op het feit dat intense laagbouw kan bijdragen aan het verduurzamen van de woningmarkt. Dit door de innovatieve woonconcepten en typologieën, wat betreft materiaalgebruik, en de mogelijkheid tot het gebruik van collectieve energiesystemen, het hergebruik van restwarmte en het reduceren van de warmte- en koudevraag. Naast deze directe verduurzaming van de woningbouw, wordt ook op een indirecte manier de woningbouw verduurzaamd. De compacte bouw biedt namelijk de mogelijkheid om voorzieningen dichter bij elkaar te clusteren en hiermee worden vervoersbewegingen beperkt (Verdonk en Dorsman, 2009).

### **3.6 Compacte (laag)bouw in het verleden**

Gezien het feit dat de intense laagbouwplannen op het moment van schrijven van deze scriptie nog niet zijn gerealiseerd is het niet mogelijk om een evaluatie uit te voeren na realisatie. Om toch iets algemeen te kunnen zeggen over de beleving van wijken en woningen waarbij er laagbouwoningen zijn gerealiseerd met een hoge dichtheid, worden hier een aantal voorbeelden aangehaald van reeds gerealiseerde compacte laagbouwplannen in Nederland. Dit aangezien het concept van compacte laagbouw het meest in de buurt komt van het concept intense laagbouw zoals de gemeente Groningen dit voor ogen ziet. Van belang hierbij is het feit dat compacte laagbouw niet hetzelfde is als intense laagbouw. Desondanks maken de onderstaande voorbeelden van compacte laagbouw het mogelijk om te laten zien dat het haalbaar is om laagbouwoningen te creëren in hoge dichtheden, welke vanuit de vraagkant van de vastgoedmarkt worden bestempeld

als geliefde buurten om te wonen. Echter van de recente projecten die hieronder worden besproken is geen specifiek onderzoek beschikbaar over hoe bewoners intense laagbouw of in dit geval compacte laagbouw over het algemeen ervaren. Er is onder andere gezocht op de volgende trefwoorden: wijknamen, compacte laagbouw, verdichting, intense laagbouw, evaluatie (innovatieve) bouwvormen, en bewonersonderzoek. Hierbij is gezocht in wetenschappelijke artikelen, voorgaande scripties, beleidsdocumenten en evaluaties. Dit alles zonder resultaat. In het voorwoord van dit onderzoek is reeds aangegeven dat gezien het ontbreken van gerealiseerde intense laagbouw projecten zoals door de gemeente Groningen omschreven, het eveneens niet mogelijk is geweest om een evaluatie onder bewoners uit te voeren. Het idee achter intense laagbouw is niet een geheel nieuwe uitvinding van de gemeente Groningen. Het bouwen van laagbouw in een zo compact mogelijke manier is in het verleden al meerdere malen toegepast en wordt over het algemeen aangeduid als *'compacte laagbouw'*. Dit soort compacte bouwvormen zijn voor het eerst in Nederland terug te vinden bij de hofjes in de oude historische binnensteden en zijn gebouwd rond de viertiende eeuw. Deze hofjes zijn vaak gelegen op binnenterreinen van bouwblokken en bereikbaar via collectieve tussenruimtes. Door de manier van bouwen van de hofjes werd het mogelijk om midden in de stad de karakteristieken van een dorp te creëren (Van Gameren, 2009). Voorbeelden hiervan zijn het Pelstergasthuis (gebouwd in 1267) en het Pepergasthuis (gesticht in 1405) te Groningen. Later, in de negentiende eeuw, werd het concept in Nederland wederom gebruikt. Ditmaal om in een grote dichtheid goedkope woningen te realiseren. Hiervan zijn het Paramaribohofje (bouwjaar 1881) en het hofje van Schuddegeest (bouwjaar 1856) in de Archipelbuurt in Den Haag goede voorbeelden, welke uiteindelijk tot geliefde buurten zijn uitgegroeid. Tevens is de Papaverhof (bouwjaar 1920) in Den Haag een goed voorbeeld van zeer compact geschakelde grondgebonden woningen die ruimte overlaten voor grote groene tussenruimten, aldus Van Gameren (2009). De historie van compacte laagbouw kent ook voorbeelden uit de late 20<sup>e</sup> en begin 21<sup>e</sup> eeuw. Een vooraanstaand voorbeeld hiervan is de patiowoning Malaparte van architect Rudy Uytenhaak op het Borneo-eiland te Amsterdam. Het betreft hier een voormalig haventerrein waar in hoge dichtheid van 200 woningen per hectare 126 laagbouwoningen zijn gerealiseerd. De wooneenheden worden op een inventieve en efficiënte manier afgewisseld met buitenruimtes in de vorm van patio's en dakterrassen. Door het afwisselende karakter is het gelukt om een hoge woningdichtheid te combineren met veel openheid en licht (uytenhaak.nl, 2001). Een ander spraakmakend



Figuur 4: hofje te Groningen (Google, 2012)



Figuur 5: Papaverhof te Den Haag (Google, 2012)



Figuur 6: Patiowoning te Amsterdam (Google, 2012)

voorbeeld komt uit de stad Rotterdam. Hier is in Nieuw Terbregge in 2001 een zogenaamde binnenstedelijke Vinex-locatie gerealiseerd. Ook deze Vinex-locatie kreeg te maken met het feit dat er eigenlijk te veel woningen op een te kleine kavel gerealiseerd dienden te worden. Als oplossing voor dit probleem werden de woningen niet gestapeld maar is er een extra maaiveld gecreëerd. Als laatste voorbeeld van compacte laagbouw in het verleden wordt hier het woningbouw project van Dick van Gameren in Huizen aangehaald (bouwjaar 2006). Bij dit project werd ondanks de beperkte bebouwingshoogte van drie lagen een dichtheid van zeventig woningen per hectare gerealiseerd. Dit is twee keer zo hoog als wat gebruikelijk is op uitbreidingslocaties (dickvangameren.nl, 2002). Bovenstaande reeds gerealiseerde projecten maken onderdeel uit van de catalogus die in samenwerking met de TU Delft en de dienst RO/EZ van de gemeente Groningen is opgesteld. Deze catalogus is ter inspiratie naar alle opdrachtgevers en architecten verstuurd die deel uit hebben gemaakt van de manifestatie Intense Laagbouw. In totaal telt de catalogus 38 verschillende referentieprojecten met betrekking tot compacte laagbouw.



Figuur 7: woningbouw te huizen (Google, 2012)

### 3.7 Misverstanden met betrekking tot verdichting

Rijksbouwmeester Liesbeth van der Pol geeft aan dat er een 12-tal misverstanden zijn met betrekking tot verdichting. Tevens wordt er aangegeven waarom dit misverstanden zijn. In onderstaand figuur vindt u deze 12 misverstanden met de bijbehorende weerlegging (Van der Pol, 2010).

Misverstand	Weerlegging
1. Het leidt vanzelf tot hoogbouw.	Aantoonbaar onjuist; hoge woningdichtheden als 100 woningen per hectare zijn prima te realiseren in laagbouw.
2. Het gaat ten koste van het laatste beetje Buurtgroen.	Nee, verdichten spaart juist buurtgroen: mengen van functies levert altijd een compactere footprint op en zorgvuldig verdichten staat synoniem voor aandacht voor groen.
3. Het zorgt voor geluidsoverlast.	Nee, alleen luidruchtige burens in slecht geïsoleerde woningen doen dat.
4. Het staat voor klein en onaangenaam wonen.	Nee, de woningen zijn ruim en licht binnen alle bestaande regelgeving.
5. Het is veel duurder.	Nee, dat is schijn: als de benodigde infrastructuur naar uitleggebieden wordt verdisconteerd in de prijs per woning, is het eerder goedkoper.
6. Er komt meer blik op straat.	Nee, auto's parkeren onder de grond; daarnaast wordt het autogebruik verminderd doordat alle voorzieningen op loopafstand zijn.
7. Het tast de kwaliteit van de openbare ruimte aan.	Nee, bij intelligent intensiveren gaat de kwaliteit van de openbare ruimte juist omhoog.
8. Er kan niets meer bij in de bebouwde kom.	Onjuist; overal zijn oude bedrijventerreinen, leegstaande panden, restruimten langs infrastructuur of extensief gebruikte terreinen opnieuw te bestemmen.
9. Het kan alleen in grote steden.	Ook in kleinere gemeenten is verdichten een mogelijkheid.
10. Compacte bouw is bij ons in het dorp onverkoopbaar.	Dat hangt af van de grootte van de woning, groen, voorzieningen en openbare ruimte in de directe omgeving.
11. Het leidt tot onleefbare massa's steen.	Aantoonbaar onjuist: de meest dichtbebouwde steden zijn ons het liefst.
12. Het maakt de stad donker.	Nee, als de straten maar voldoende breed zijn; en een plein kan tegenwoordig ook op het dak.

Figuur 8: Twaalf misverstanden inclusief weerlegging (Van der Pol, 2010)

Bovenstaand figuur suggereert dat verdichting niet of nauwelijks negatieve gevolgen heeft en dat misverstanden eenvoudig weerlegd kunnen worden. Uit de casestudy van dit onderzoek, welke in hoofdstuk 6 uitvoerig aan bod komt, blijkt echter dat sommige punten niet zo eenvoudig te weerleggen zijn als door Van der Pol wordt gesuggereerd.

### 3.8 Waarom intense laagbouw?

Bij intense laagbouw moet gedacht worden aan woningen met een eigen buitenruimte en tegelijkertijd een intensief gebruik van de grond. Laagbouw, aangezien een woning met een tuin of een andere buitenruimte in een stad een schaarse maar gewilde vorm van wonen is. Intens, omdat steden vaak compact willen blijven. Het idee achter intense laagbouw is het feit dat de schaarse ruimte in steden zo efficiënt en effectief mogelijk wordt benut. Dit zorgt voor een levendige en aantrekkelijke leefomgeving en reduceert het ruimtegebruik in het buitengebied (gemeente.groningen.nl, 2009).

Uytenhaak (2009) zegt hierover dat als men voldoende landschap wil behouden, met het idee in het achterhoofd dat de woninggrootte per persoon aan het toenemen is en dat deze gebeurtenis onomkeerbaar lijkt te zijn, het van belang is om attractieve stedelijke milieus te creëren met voldoende keuzevrijheid en afwisseling. Het belang van diversiteit en identiteit komt volgens Uytenhaak (2009) tot uiting in het feit dat deze elementen bijdragen aan een ontspannend effect op het gevoel van dichtheid. Dit is mede de oorzaak waarom het noodzakelijk is om naast hoogbouw, in de vorm van appartementen, een ruim palet van stedelijke laagbouw te realiseren.

Hiernaast speelt het duurzaamheidsaspect ook een rol. Het woningbouw concept intense laagbouw draagt bij aan de verduurzaming van de stad. Dit wordt bewerkstelligd door het gebruik van duurzame materialen en het realiseren van energiezuinige woningen. Door te bouwen in een intense of compacte wijze wordt tevens het gebruik van de auto op indirecte manier verminderd (gemeente.groningen.nl, 2009).

### 3.9 Waarom geen hoogbouw?

Ruimte is schaars binnen een stad. Dit geeft aanleiding om de grond die beschikbaar is of komt door middel van binnenstedelijke transformatie, zo goed mogelijk te benutten. De eenvoudigste manier om de schaarse grond "optimaal" te gebruiken en zodoende de dichtheid (maximaal) toe te laten nemen is om de hoogte in te bouwen. Le Corbusier, een Zwitsers- Frans architect en stedenbouwkundige heeft veel invloed en betekenis gehad op de architectuur van de 20e eeuw. Hij heeft voor zijn werk veel lof gekregen, maar later ook veel kritiek (Wikipedia.nl, 2012). Le Corbusier (1929) was aanhanger van het modernisme en wilde betere woonomstandigheden creëren voor alle sociale lagen in de samenleving. Het antwoord op het verbeteren van deze woonomstandigheden werd door Le Corbusier gegeven met de bouw van (sociale)



Figuur 9: Voorbeeld intense laagbouw (Google, 2012)



Figuur 10: Hoogbouw Le Corbusier (Google, 2012)



hoogbouw. Hij ontwierp stempels met voornamelijk hoogbouw, geringe laagbouw met daar tussen publieke openbare ruimten. Echter bleek deze vorm van stedenbouw in de praktijk een mislukking te zijn. Vooral in Amerika is te zien hoe gehele wijken en buurten door de bouw van hoofdzakelijk hoogbouw zijn gaan verloederen en in verval zijn geraakt. Dit als gevolg dat niemand zich echt verantwoordelijk voelde voor de buurt als geheel, de openbare ruimte alsmede het flatgebouw zelf. De portieken werden door vandalisme vernield en de openbare ruimte werd niet of nauwelijks onderhouden. Het gevolg was dat de wijken te maken kregen met een stijging van de criminaliteit met alle gevolgen van dien.

In de jaren na de Tweede Wereldoorlog lag het accent van de Nederlandse woningbouw op het, zo snel mogelijk, huisvesten van alle gezinnen. Kwantiteit ging voor kwaliteit. Er werden veel flatgebouwen gebouwd volgens een bepaalde stempel die overeenkomt met de stempels van Le Corbusier. Ook in Nederland zien we nu de keerzijde van het bouwen voor kwantiteit. Het zijn namelijk vooral deze naoorlogse (hoogbouw) wijken die nu worden bestempeld als probleemwijk, krachtwijk of aandachtswijk.

De Nederlandse woningmarkt heeft de laatste eeuw weinig variatie gekend wat betreft bouwtypen. Aan de ene kant is er de eenvoudig te bouwen en gewilde rijtjeswoning (laagbouw) en aan de andere kant is er de op Le Corbusier gebaseerde midden- en hoogbouw, welke voornamelijk in de jaren 50 en 60 erg populair waren. Deze hoogbouw brengt echter nadelen met zich mee. De fysieke en sociale ambiance is door bewoners niet of nauwelijks te beïnvloeden. De oriëntatie is bij hoogbouw in de meeste gevallen eenzijdig of kwalitatief beperkt door de galerij. Verder vormt het gebrek aan privacy van ontsluiting en buitenruimte een gemis. In sommige gevallen is er sprake van geluidsoverlast tussen woningen. Aangezien op de begane grond vaak garages, bergingen en dergelijken zijn gesitueerd, is er over het algemeen weinig bewoning op het maaiveld. Het gevolg hiervan is dat het publieke karakter wordt aangetast en dat de levendigheid afneemt. De openbare ruimten die er zijn, zijn vaak van een matige kwaliteit en worden gekenmerkt door grote schaduwplekken en onaangename temperatuur- en windverschillen, aldus Uytengaak (2010).

De oorzaak van de problemen in dit soort wijken kan verder gezocht worden in het gebrek aan diversiteit. Hierbij wordt aangehaakt bij een theorie die streeft naar meer diversiteit in de totale sociale, economische en culturele dimensies van een stad of wijk, waardoor innovatie en economische ontwikkeling wordt gestimuleerd (Jacobs, 1961). Jacobs stond hiermee lijnrecht tegenover planners die, geïnspireerd door onder andere Le Corbusier, pleitten voor het scheiden van functies zoals wonen en werken.

Uytengaak (2009) voegt hier aan toe dat het variëren in woningtypen een verscheidenheid aan woonmilieus oplevert. Als voorbeeld noemt Uytengaak een moderne tuinstad in Amsterdam-Noord waar, door compressie een hoge dichtheid aan woningen is gerealiseerd met de bouw van stadsvilla's (één tot acht woningen onder één kap), terwijl het karakter van een tuinstad niet verloren is gegaan. Hierdoor is een tuinstad ontstaan waarbij er 75 woningen per hectare zijn gerealiseerd, dit in vergelijking met ongeveer 40 woningen per hectare bij Vinex wijken. Volgens Uytengaak kost het veel rekenwerk maar is het mogelijk om via nieuwe vormen van verdichting én een spannend stadsleven te bieden én een prettige privésfeer zowel in en rond de woning. "Het draait om die diversiteit", aldus Uytengaak.

Het belang van diversiteit in de (woon) omgeving zien we terugkomen in de theorie van Richard Florida. Bij Richard Florida staan de begrippen diversiteit en creativiteit als drijfveren voor innovatie en regionale en nationale groei, centraal. Hij is van mening dat een stad moet inzetten op de creatieve klasse. Deze klasse kan volgens hem worden aangetrokken door het bieden van een tolerante (woon) omgeving waarin veel aantrekkelijke stedelijke voorzieningen zijn terug te vinden (Florida, 2002). Uit onderzoek blijkt dat in Nederland de creatieve industrie een sterke en groeiende positie heeft. Nederland is in een aantal creatieve sectoren internationaal toonaangevend, beschikt over een hoog opgeleide bevolking, een top digitale infrastructuur en een relatief hoge cultuurparticipatie (HCSS & TNO, 2011). Dat er ook op stadsniveau wordt ingezet op de creatieve klasse blijkt uit slagzinnen als: “Rotterdam maakt werk van creativiteit”, “Creative Amsterdam” en “Creatieve stad Groningen”.

### **3.10 Conclusie**

Bij intense laagbouw gaat het om grondgebonden of door een (verhoogd) maaiveld individueel ontsloten woningbouw, eventueel in combinatie met commerciële en/of dienstverlenende functies op de begane grond (Kuitenbrouwer, 2009), waarbij de dichtheid van de woningen eerder overeen komt met gestapelde bouw. Intense laagbouw is een antwoord op de behoefte aan dichtheid welke op zijn beurt voortvloeit uit financiële motieven en ruimtegebrek. De trend is dat een individu in toenemende mate beslag legt op de ruimte. Het bouwen van laagbouw in een compacte manier is in het verleden al eerder toegepast en wordt over het algemeen aangeduid als ‘*compacte laagbouw*’, het is echter niet zo dat intense laagbouw en compacte laagbouw hetzelfde zijn maar compacte laagbouw komt wel het dichtst in de buurt van intense laagbouw.

## 4. Woningbouwopgave

---

De deelvraag; *Hoe ziet de woningbouwopgave eruit?*, staat in dit hoofdstuk centraal. De woningmarkt zit op het moment van schrijven van deze scriptie op slot. De Nederlandse woningmarkt heeft last van de Europese schuldencrisis en ook de vraag omtrent de hervorming van de woningmarkt, zoals de discussie over de hypotheekrenteaftrek, doet het sentiment geen goed. Woningprijzen laten een dalende trend zien, het aantal transacties neemt af en het aantal gereed gekomen woningen daalt. Er heerst een negatief sentiment boven de woningmarkt en de regering slaagt er niet in om meer zekerheid en vertrouwen te scheppen (Bokeloh & Shell, 2011). Is er überhaupt nog wel vraag naar nieuwe woningen?

Om de toekomstige ontwikkeling van bevolking, huishoudens en de daaraan gekoppelde woningbehoefte te analyseren is de 'Primos Prognose 2011' gebruikt. Het betreft hier een scenario-analyse die de kwantitatieve woningbehoeftecijfers in kaart brengt. Hieronder worden de belangrijkste conclusies van dit onderzoek weergegeven. Het is hierbij van belang om in te zien dat behoefte en daadwerkelijke vraag niet gelijk aan elkaar zijn. Naast de kwantitatieve vraag wordt de kwalitatieve vraag besproken en de mismatch hierin. Tevens wordt aan de hand van het vierkwadrantenmodel het verloop van de vastgoedmarkt geanalyseerd.

### 4.1 Bevolkingsontwikkeling

#### *Afnemende bevolkingsgroei*

Nederland had op 1 januari 2010 16,57 miljoen inwoners. Verwacht wordt dat in 2040 het maximale aantal van 17,84 miljoen inwoners wordt bereikt. Tot 2040 groeit de bevolking dus nog met 1,27 miljoen, wat neerkomt op een procentuele groei van 7,6 procent. De jaarlijkse bevolkingsgroei gaat echter dalen, tussen 2010 en 2015 van 80.000 naar 60.000 per jaar. Van 2015 tot 2020 zal de jaarlijkse bevolkingsgroei uitkomen op 55.000. Na 2020 neemt de bevolkingsgroei gemiddeld met 3.000 inwoners per jaar af tot nul rond 2040 (De Jong & Van Leeuwen & Den Otter, 2011).

#### *Toenemende vergrijzing*

Als gevolg van de vergrijzing neemt het aantal ouderen de komende jaren toe. Hieraan gekoppeld is de potentiële beroepsbevolking (20 tot 65 jaar), welke tevens zal afnemen. In 2030 is het aandeel 65-plussers 24 procent van de totale bevolking, in 2010 was dit nog 15 procent. De potentiële beroepsbevolking daalt van 61 procent in 2010 naar 55 procent in 2030. In de scenario-analyse is tevens berekend wat het effect zal zijn als de pensioenleeftijd in 2020 wordt verhoogd naar 66 jaar en in 2025 naar 67 jaar. Het aantal 65-plussers zal in 2030 dan op 21 procent uitkomen en de potentiële beroepsbevolking zal dalen tot 58 procent (De Jong & Van Leeuwen & Den Otter, 2011).

#### *Regionale verschillen*

De provincies Noord- en Zuid-Holland kennen, beide met 170.000, tot 2020 de grootste groei wat betreft het inwonersaantal. Met een toename van 100.000 inwoners tot 2020 kent ook Utrecht een sterke groei. Flevoland kent met 14 procent bevolkingstoename, tussen 2010 en 2020, relatief gezien de grootste groei. Utrecht komt met een procentuele groei van 8 procent uit op de tweede plaats. De provincie Limburg laat tot 2020 als enige een daling van 20.000 inwoners zien. Kijkend naar de periode na 2035 is de verwachting dat enkel de

provincies Noord-Holland, Zuid-Holland, Utrecht en Flevoland nog een groei zullen laten zien. De overige provincies laten voor de lange termijn allen een daling zien (De Jong & Van Leeuwen & Den Otter, 2011).

## 4.2 Huishoudensontwikkeling

### *Afnemende groei*

Het aantal huishoudens in Nederland bedroeg op 1 januari 2010 7,39 miljoen. Dit aantal zal in 2020 7,97 miljoen bedragen en in 2030 stijgt dit aantal naar 8,35 miljoen. Er is een trend te ontdekken dat het aantal huishoudens relatief sneller groeit dan het aantal personen. Hieruit kan geconcludeerd worden dat de huishoudens gemiddeld kleiner worden. Dit wordt bevestigd door de cijfers betreffende de huishoudensgrootte. In 2010 kwam deze uit op 2,22. De verwachting is dat dit aantal in 2020 zal dalen tot 2,13 en in 2030 tot 2,09 (De Jong & Van Leeuwen & Den Otter, 2011).

### *Meer kleine (oudere) huishoudens*

Het groeiend aantal huishoudens komt voornamelijk voor rekening van alleenstaanden. In de periode 2010 - 2030 groeit het aantal huishoudens met circa 965.000. In deze periode groeit het aantal alleenstaanden met 638.000, het aantal samenwonende zonder kinderen met 166.000 en het aantal eenoudergezinnen met 119.000. Met 42.000 groeit het aantal samenwonenden met kinderen in deze periode het minst hard. Kijkend naar leeftijd valt er op te merken dat de huishoudenstoename voornamelijk wordt veroorzaakt door kleine, oudere huishoudens en daalt het aantal jonge samenwonenden. Dit kan demografisch verklaard worden door het feit dat het aantal personen in de leeftijdscategorie tussen de 15 en 44 jaar daalt. Hiernaast spelen individualisering en cohorteffecten tevens een rol (De Jong & Van Leeuwen & Den Otter, 2011).

### *Regionale verschillen*

In de periode 2010-2020 stijgt het aantal huishoudens in de provincie Zuid-Holland met 130.000, wat neerkomt op een procentuele groei van 8,1 procent. Noord-Holland krijgt te maken met een stijging van 114.000 huishoudens (procentueel 9,1%). Met een toename van 11,4 procent, groeit het aantal huishoudens in Utrecht het sterkst. Flevoland kent in de periode 2010 - 2020 relatief gezien de grootste groei, hier zal het aantal huishoudens met 20 procent stijgen. Ondanks dat de bevolking in Limburg in de periode 2010 - 2020 een daling laat zien van 2,2 procent neemt het aantal huishoudens toe met 3,2 procent. Het landelijk gemiddelde ligt op 7,9 procent toename van het aantal huishoudens (De Jong & Van Leeuwen & Den Otter, 2011).

## 4.3 Woningbehoefte ontwikkeling

De bovenstaande algemene maatschappelijke ontwikkelingen hebben (direct) invloed op de ontwikkeling van de woningbehoefte. Deze woningbehoefte zal hieronder nader worden besproken.

Om de woningbehoefte ontwikkeling in kaart te brengen is het van belang om een onderscheid te maken tussen de volgende drie aspecten:

- Uitbreidingsbehoefte: hoeveel woningen zijn er nodig om de groei van de woningbehoefte op te vangen.

- Woningtekort: in welke mate wordt door woningbouw in de behoefte voorzien.
- Kwantitatieve discrepantie: komt aan orde in paragraaf 4.4.

### *Uitbreidingsbehoefte*

Het aantal huishoudens en de ontwikkeling hiervan is van cruciaal belang voor de ontwikkeling met betrekking tot de woningbehoefte. Stijgt het aantal huishoudens dan stijgt tevens de woningbehoefte. Door nieuwbouw wordt niet alleen voorzien in deze stijgende vraag naar woningen, nieuwbouw is tevens van belang om het huidige woningtekort in te lopen en om aan de vervangingsvraag te voldoen door de sloop van woningen de komende jaren. Uit de prognose blijkt dat er in de periode 2010 - 2020 circa 578.000 woningen dienen te worden gebouwd om zodoende te voorzien in de uitbreidingsbehoefte. Dit komt neer op ongeveer 58.000 woningen per jaar. Zie tabel 1.

Tabel 1: Uitbreidingsbehoefte en de uitbreiding van de woningvoorraad tussen 2010 en 2020 (aantal woningen \*1000) (De Jong, W. & Van Leeuwen, G. & Den Otter, H., 2011)

	2010-2014	2015-2019	2010-2019
Uitbreidingsbehoefte	310	268	578
Uitbreiding woningvoorraad	255	255	510
Uitbreiding – behoefte (= inloop tekort)	-55	-13	-68

De uitbreidingsbehoefte komt sterk overeen met de groei van het aantal huishoudens. In het Noorden, Zeeland en Limburg is de uitbreidingsbehoefte het laagste en in Noord-Holland, Zuid-Holland en Noord-Brabant het hoogst (De Jong & Van Leeuwen & Den Otter, 2011).

### *Woningtekort*

Voor de periode 2010 - 2020 wordt verwacht dat de groei van de woningvoorraad lager zal zijn dan de daadwerkelijke woningbehoefte. Als gevolg hiervan zal het woningtekort oplopen. De verwachting is dat na 2020 de woningbouwproductie weer gelijke trend zal gaan houden met de huishoudensgroei.

Het woningtekort is in 2010 vastgesteld op 1,9 procent van de gewenste woningvoorraad. Dit tekort zal in het jaar 2020 zijn opgelopen naar 2,6 procent, zie tabel 2. Hieruit blijkt ook de discrepantie tussen de woningbehoefte en de daadwerkelijke vraag van de woonconsument. Het tekort zal voornamelijk stijgen in de provincies Utrecht, Noord-Holland en Zuid-Holland (De Jong & Van Leeuwen & Den Otter, 2011).

Tabel 2: Woningtekort 2006-2020 (in aantal woningen \* 1000 en in % van de gewenste woningvoorraad) (aantal woningen \*1000) (De Jong, W. & Van Leeuwen, G. & Den Otter, H., 2011)

Jaar (per 1/1)	
2006	167 (2,4%)
2010	139 (1,9%)
2015	194 (2,5%)
2020	207 (2,6%)

### *Onzekerheidsmarges op de woningbehoefteprognose*

Bij de Primos Prognose 2011 is er rekening gehouden met het feit dat prognoses omringd zijn door onzekerheden en dat deze onzekerheden (grote) invloed kunnen hebben op de uitkomsten. Hierdoor zijn er tevens berekeningen gemaakt voor alternatieve scenario's. De uitbreidingsbehoefte zoals hierboven reeds naar voren is gekomen, bedraagt voor de periode 2010 - 2020 circa 578 duizend woningen. Gegeven de scenarioanalyses is er een marge berekend die uitgaat van -178.000 of +210.000 woningen. Verwacht wordt dat de kans tweederde is dat de daadwerkelijke uitbreidingsbehoefte in Nederland tot 2020 tussen de 400.000 en 788.000 woningen ligt (De Jong & Van Leeuwen & Den Otter, 2011).

#### **4.4 Mismatch tussen vraag en aanbod**

Uytenhaak (2010) geeft in een door hem geschreven artikel aan dat er een mismatch bestaat tussen de vraag en het aanbod van woningen in steden. Hij stelt dat hoewel 80% van de consumenten op de woningmarkt in een laagbouwwooning zou willen wonen, er in de steden voornamelijk appartementen worden gebouwd. Het gaat hierbij om 80% van de totale nieuwbouwproductie. Volgens Uytenhaak (2010) kan de oorzaak hiervan niet louter door financiële redenen worden verklaard. Dit komt door de onderstaande punten, aldus Uytenhaak (2010).

- Bij het realiseren van appartementencomplexen liggen de bouwkosten circa 15% hoger dan bij laagbouw. Hier komt nog eens bij dat door de openbare ruimten bij appartementen, zoals liftschachten, trappenhuisen en galerijen, ongeveer 25% meer en duurdere ruimte nodig is dan bij zelfstandig ontsloten woningen. Het komt er op neer dat bij een gelijke netto oppervlak van het plangebied de bouwkosten voor laagbouwwooningen 40% lager ligt ten opzichte van hoogbouw.
- De mogelijkheid bestaat om laagbouw te realiseren met een hoge stedelijke dichtheid, hierbij gaat het om een FSI van circa 1,5. Hierdoor is het haalbaar om met laagbouw de beschikbare hectare(n) van het plangebied in kwantitatieve zin gelijkwaardig te benutten als in het geval van hoogbouw, inclusief de grondopbrengst. Hieruit kan geconcludeerd worden dat de schaarse stedelijke ruimte niet automatisch tot hoogbouw hoeft te leiden.
- Door het toepassen vergelijkbare stedelijke woonomgevingen met betrekking tot de dichtheid is er in kwantitatieve zin minder openbare ruimte nodig bij compacte laagbouwvarianten dan bij appartementencomplexen. Denk hierbij aan de ruimte tussen de complexen. Door deze kwantitatieve besparing op de openbare ruimte zijn de bouwkosten, aanlegkosten en onderhoudskosten vanzelfsprekend lager. Door deze besparing is het een optie voor gemeenten om een vermindering op de grondprijs in rekening te brengen met als tegenprestatie dat het parkeren op privaat terrein wordt gerealiseerd. Het realiseren van compacte laagbouw maakt het dan ook mogelijk om de woningen zelf van binnen ruimer op te zetten.
- Op het moment dat er niet tot nauwelijks sprake is van gemeenschappelijke ruimten kan er tevens worden bespaard op de onderhoudskosten van bijvoorbeeld de verlichting, schoonmaak en verwarming van trappenhuisen en dergelijken. Door het ontbreken van gemeenschappelijke ruimten is er geen noodzaak voor het oprichten van een VVE (Vereniging Van Eigenaren) wat op zijn beurt de woonlasten drukt.

- De levensduur van laagbouwwoningen blijkt tot op heden langer te zijn dan de levensduur van appartementen / hoogbouw. De voornaamste reden hiertoe blijkt de eenvoud van eigendom, het bouwkundig onderhoud, de uitgangskwaliteit en de mogelijkheden om de woning aan te passen aan specifieke toekomstige eisen en wensen vanuit de consument.
- De bovenstaande voordelen worden nog eens aangevuld door sociale en ecologische voordelen. Bij sociale voordelen worden de betere condities van privacy en ontmoetingen genoemd. Ecologische voordelen treden op door de besparing op het nodige materiaal en energie. Er worden op deze compacte manier dan ook woningen gerealiseerd die zorgzamer bewoond worden, meer samenhang met zich mee brengen en hierdoor langer meegaan (Uytenhaak, 2010).

Uit bovenstaande punten kunnen een viertal argumenten worden gehaald die aangeven waarom het bouwen van compacte laagbouw of intense laagbouw gewenst is. Dit zijn de woonkwaliteit, kostenreductie, duurzaamheid en de kwaliteit van de stedenbouwkundige ruimten. Het bouwen van grondgebonden intense laagbouw levert minder en hierdoor een beter te ontwerpen, te bekostigen, te controleren en tevens te beheren openbare ruimte op. Deze argumenten voor laagbouw in de stad betekenen niet dat er geen ruimte meer is en moet zijn voor appartementen in de vorm van hoogbouw. Het moet meer gezien worden als een pleidooi voor differentiatie van woonmilieus in de (stedelijke) woningmarkt (Uytenhaak, 2010).

#### **4.5 Meer hoogopgeleide ouders in de binnenstad**

Sociaal geograaf Boterman (2012) aan de Universiteit van Amsterdam geeft in zijn proefschrift aan dat steeds meer hoogopgeleide ouders in de binnenstad van grote steden blijven wonen. Vroeger verhuisden gezinnen vaak na de geboorte van hun eerste kind uit de stad om in omliggende gemeentes het kind op te voeden. Grootstedelijke opvoeding wordt echter steeds meer zichtbaar in steden. Dit heeft te maken met het feit dat het steeds aangenamer wordt om in de stad te wonen. Gemeenten hebben de laatste jaren geïnvesteerd in een betere leefbaarheid en infrastructuur. Hiernaast zijn ook de verbeterde stedelijke voorzieningen, zoals goed ingerichte speeltuintjes en opvangmogelijkheden van belang. Ook het aantrekkelijke culturele leven in de binnenstad is één van de oorzaken waarom hoogopgeleide ouders de stad verkiezen boven de rust in de nabijgelegen gemeenten. Deze trend is volgens Boterman niet alleen van toepassing op Amsterdam maar ook andere steden in Nederland en zelfs internationaal (Volkskrant.nl, 2012).

Doordat deze hoogopgeleide middenklasse gezinnen in de betere delen van de stad blijven wonen, blijven daar de prijzen van gezinswoningen door vraag en aanbod stabiel. Een keerzijde aan deze ontwikkelingen is dat bijvoorbeeld hele praktische zaken als de wachtlijsten voor parkeervoorzieningen en havo- en vwo-scholen waarschijnlijk langer worden. Het leven in de stad bestaat uit compromissen, aldus Boterman (2012). Ruime en grote woningen zijn schaars en hierdoor wordt de prijs opgedreven. Boterman zegt: "wie met een gezin goed kan leven op honderd vierkante meter blijft met de kinderen in de binnenstad wonen, degene die dat te klein vinden wijken uit naar buiten".

Volgens Boterman (2012) kan het stadsbestuur de bevolkingssamenstelling van een stad sturen en beïnvloeden. Door bovengenoemde schaarste en groter wordende wachtlijsten wordt de stad weer minder aantrekkelijk. Om de economisch krachtige gezinnen in de stad te

behouden moet het bestuur dus iets doen aan de schaarste die ontstaat (Volkskrant.nl, 2012). Intense laagbouw is een woonvorm die antwoord en invulling kan geven aan de vraag naar aantrekkelijke woonmilieus, in de binnenstad van steden, vanuit de doelgroep van hoogopgeleide jonge gezinnen.

#### **4.6 Consumentenvoorkeur stedelijkwonen**

De vastgoedmarkt is een vraaggestuurde markt. Het is dan ook van belang om te kijken wat de consumentenvoorkeuren zijn met betrekking tot stedelijke wonen. Informatie omtrent de waardering die bewoners geven aan hun intense laagbouwwoning en woonomgeving zou tevens waardevol zijn geweest. Deze informatie is echter helaas niet beschikbaar en op dit moment ook niet te verkrijgen, gezien het feit dat er nog geen intense laagbouwwoningen zijn gerealiseerd.

Bouwfonds Ontwikkeling heeft onderzocht welke aspecten en prioriteiten door de consument van belang worden geacht bij stedelijk wonen. De bevindingen van dit onderzoek worden hieronder gepresenteerd (Luijten e.a., 2011).

- Op de vraag waarom consumenten voor stedelijk wonen kiezen, worden de aanwezigheid van culturele voorzieningen, de architectuur, het uitzicht vanuit de woning, de sfeer in de buurt en de stedenbouwkundige opzet van de buurt als voornaamste redenen genoemd.
- Uit het onderzoek blijkt dat op het moment dat de stedelijkheid toeneemt, de vraag en behoefte naar meer vierkante meters woonruimte tevens toeneemt. Deze vraag komt met name bij tweepersoonshuishoudens en alleenstaanden vandaan. Door de toenemende individualisering en vergrijzing, gecombineerd met een grotere vraag naar vierkante meters, stijgt de druk op de ruimtebehoefte in steden.
- Wat de tevredenheid van bewoners in stedelijke woonmilieus aanzienlijk doet vergroten is een grotere privé buitenruimte.
- Naast een eigen privé buitenruimte wordt de aanwezigheid van zicht op groen en water als belangrijke bijdrage gezien voor het vergroten van de tevredenheid. Waarschijnlijk dienen deze openbare groen- en watervoorzieningen als een soort compensatie voor de vaak geringe privé buitenruimten.
- In steden worden stadsparken vaak intensief gebruikt. De woonconsument geeft hierbij aan dat deze stadsparken niet als vervanging van de privé buitenruimten worden gezien, maar meer een onderdeel vormen van de lifestyle "stedelijk wonen".

Een ander kwalitatief onderzoek verricht door Bouwfonds Ontwikkeling was gericht op de voorkeuren van studenten met betrekking tot stedelijke woonmilieus. Deze toekomstige potentiële woonconsumenten komen over circa 10 jaar op de woningmarkt. Inzicht in hun woonwensen en eisen is dan ook waardevol (Luijten e.a., 2011).

- De moderne architectuur wordt niet echt gewaardeerd. De meeste voorkeur gaat uit naar traditionele architectuur. Wat hierbij opvalt, is dat er wel veel waarde wordt gehecht aan voldoende ruimte en licht en dit is juist iets dat met name bij moderne architectuur vaak wordt benadrukt.
- Wat betreft de architectuur dient deze te worden aangepast aan de specifieke locatie.
- Om een aantrekkelijk straatbeeld te creëren wordt het aspect van variatie als belangrijke factor genoemd.



- Een privé buitenruimte wordt als belangrijk element genoemd en de behoefte aan zondoorlating is groot. Dit is dan ook de reden waarom inpandige balkons niet hoog scoren. Tevens geven de studenten aan dat bij groen stedelijk wonen een tuin onmisbaar is.
- Indien er sprake is van openbare ruimte dient deze op de eerste plaats functioneel te zijn. Water waarop je niet mag varen of grasperkjes waar je niet op mag komen worden als onaantrekkelijk ervaren. De openbare ruimte moet dan ook vooral de functie als ontmoetingsplek hebben.
- Het tekort aan groenvoorzieningen wordt als zeer negatief beschouwd. Groen wordt over het algemeen nog boven stedelijke voorzieningen in de nabije omgeving geplaatst.
- De studenten geven tevens aan dat zij het belangrijk vinden om een eigen identiteit te geven aan een woning. Hierbij kan gedacht worden aan voortuinen.

#### **4.7 WoOn2009**

De publicatie WoOn2009 beschrijft de woonsituatie van de inwoners van Nederland. Uit de publicatie blijkt dat naast de persoonlijke afstandsrelaties de nabijheid van stedelijke voorzieningen een rol spelen bij de zoektocht naar een nieuwe woning. Hierbij kan gedacht worden aan de nabijheid van supermarkten, horeca en overige winkels (Frequin & Van der Veen, 2009).

Volgens Frequin & Van der Veen (2009) zien grote Nederlandse steden het aantrekken of vasthouden van huishoudens uit een hogere sociaaleconomische klasse als mogelijke oplossing om het verval van stedelijke gebieden te voorkomen. De stadsbestuurders zetten in op jonge, hoog opgeleide huishoudens. Middels culturele en commerciële voorzieningen die een grote stad te bieden heeft wordt er getracht deze doelgroep aan te trekken of te behouden. Gezien de voorkeuren van hoog opgeleiden met betrekking tot de nabijheid van stedelijke voorzieningen, zoals theaters, bibliotheken, horeca en bioscopen, hebben dergelijke initiatieven volgens de publicatie WoOn2009 zeker bestaansrecht.

Voor intense laagbouw is het verder van belang dat, wanneer de vraag en het potentieel aanbod van doorstromers naast elkaar wordt gezet, er over de hele linie van de koopsector in Nederland een tekort waar te nemen is. Hierbij zijn het voornamelijk de middeldure eengezinskooptoningen waar het tekort tot uitdrukking komt. Dit is tevens de categorie waar de meeste intense laagbouw woningen in worden gerealiseerd. Het tekort aan de bovenkant van de woningmarkt verslechtert mogelijk de doorstroming op de markt (Frequin & Van der Veen, 2009).

#### **4.8 Conclusie**

De vraag of er überhaupt nog wel vraag is naar nieuwe woningen kan positief beantwoord worden. Uit de Primos Prognose blijkt dat er voor de periode 2010 - 2020 578 duizend woningen dienen te worden gebouwd om te kunnen voorzien in de toekomstige uitbreidingsbehoefte. Tevens laat de prognose zien dat de Nederlandse woningmarkt kampt met een woningtekort die naar verwachting in 2020 is opgelopen tot 2,6 procent.

Hiernaast laat het vierkwadrantenmodel zien, te vinden in bijlage B, dat bij economische groei (wat te verwachten is na een periode van recessie en herstel) de vraag naar vastgoed

toeneemt, de beleggingswaarde stijgt en tevens het bouwvolume zal toenemen. Er ontstaat dan een nieuwe evenwichtssituatie bij een grotere voorraad. Dit benadrukt de noodzaak om ondanks de huidige recessie na te denken over de mogelijke invulling van de woningbouwopgave op het moment dat de markt aantrekt en de vraag weer stijgt.

Naast een kwalitatieve vraag naar woningen is er ook een kwantitatieve vraag. Op dit moment bestaat er een mismatch tussen vraag en aanbod in steden. Het merendeel van de consument op de woningmarkt wil een laagbouwwooning. Er worden in steden echter voornamelijk appartementen gebouwd. De mismatch kan niet louter uit financiële redenen worden verklaard. Er is een trend te ontdekken dat steeds meer hoogopgeleide gezinnen in de binnenstad (willen) blijven wonen. Tevens is er onderzocht welke aspecten en prioriteiten door de consument van belang worden geacht bij stedelijk wonen, waarbij ook de toekomstige potentiële woonconsumenten (studenten) zijn ondervraagd. Inzicht in en het inspelen op deze woonwensen en eisen, is waardevol. Voor het aantrekken van hoog opgeleide inwoners in steden is het van belang om in te zetten op de aanwezige stedelijke voorzieningen. Vraag en aanbod in de koopsector sluiten niet goed op elkaar aan. Er is in de toekomst een tekort aan middeldure eengezinskoopwoningen. Er kan dan ook geconcludeerd worden dat er zowel in kwantitatieve als kwalitatieve zin vraag is naar nieuwe (laagbouw) woningen. Hoe gaan we deze vraag in de toekomst invullen? In de huidige praktijk van de woningbouw is een trend te ontdekken van versimpeling en reductie, waarbij er wordt teruggegrepen op uit het verleden stammende woningbouwmodellen, waarin de vraag omtrent dichtheid en mobiliteit niet of nauwelijks aan orde zijn (van Gameren, 2009). Op dit moment kent Nederland een stagnerende woningmarkt. Dit is wellicht de uitgelezen kans om eens kritisch te kijken naar de mogelijke invulling van de toekomstige vraag naar woningen en welke rol intense laagbouw hierin kan vervullen.

## 5. Aansluiting op beleid vanuit de overheid

---

Dit hoofdstuk geeft antwoord op de deelvraag; *sluit het concept aan op het beleid vanuit de overheid?* Er is een onderscheid gemaakt in drie niveaus, te weten: het rijk, de provincie en de gemeente. Voor de provincie is gebruik gemaakt van Zuid-Holland als referentiekader en op gemeentelijk niveau is er gekeken naar de gemeente Rotterdam.

### 5.1 Het rijk

#### *Nota Ruimte*

Het benutten van binnenstedelijke transformatiegebieden en verdichting van de stad sluiten aan op ambities van de Nota ruimte. In de nota wordt namelijk gewezen op het feit dat de verdichtingsmogelijkheden in bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk moet worden benut. Door het bouwen in bestaand gebied (inbreiden) wordt de druk op de mobiliteit verkleind die ontstaat bij bouwen op uitleglocaties (uitbreiden) (Buitelaar, Segeren & Kronberger, 2008).

#### *Vijfde Nota Ruimte*

De nota veronderstelt een toenemende druk op schaarse ruimte, welke voortkomt uit de kwantitatieve ruimtevraag. Om op een verantwoorde manier in deze ruimtevraag te voldoen zijn er een zestal interventiestrategieën opgesteld (Sociaal- Economische Raad, 2001).

- I. Stellen van prioriteiten;
- II. Tegengaan van uitbreiden binnen Nederlands grondgebied, met uitzondering van landaanwinning;
- III. Beleidsmatig reduceren van veronderstelde ruimtebehoefte;
- IV. Intensiveren in het stedelijk gebied;
- V. Combineren in het landelijk gebied zodat alle ruimtebehoeften optimaal worden geacommodeerd;
- VI. Transformeren van zowel stedelijk als landelijk gebied.

#### *Structuurvisie Randstad 2040*

In de structuurvisie gaat het kabinet er vanuit dat er tot 2040 minimaal 500 duizend nieuwe woningen in de Randstad nodig zijn om in de toekomstige woningbehoefte te kunnen voorzien. Om in deze kwantitatieve en kwalitatieve vraag te voorzien wordt er ingezet op een sterke verdichting en herstructurering van verouderde woon-/werklocaties in de steden en transformatie van in onbruik geraakte terreinen tot stedelijke gebieden met woon-/werkfuncties. Door een sterkere verdichting en centrumvorming wil het kabinet de mogelijkheden van het openbaar vervoer optimaliseren en laten aansluiten op het autogebruik. Hierbij wordt aangestuurd op het investeren in openbaar vervoer, in wegen en het bouwen bij stations (Structuurvisie Randstad 2040, 2008).

#### *De compacte stad*

Al sinds de jaren 90 zet de Rijksoverheid zich in om het stedelijk gebied compact te houden, deze ambitie kan vertaald worden als “de compacte stad”. Het doel hiervan is om het open landschap zoveel mogelijk te behouden en de mobiliteit, van bijvoorbeeld forenzen, binnen de perken te houden. Het feit dat steden belangrijk zijn voor de economie is ook een uitgangspunt bij het compact houden van de stad. Ondanks het beleid van de compacte stad

is er een tendens te ontdekken van een trek van inwoners vanuit de stad naar randgemeenten en groeit de bedrijvigheid het snelst buiten het bestaand bebouwd gebied. Maarten Haijer, directeur van het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL), concludeert dan ook dat de compacte stad steeds groter wordt en zich uitbreidt. Verder ziet hij dat de verdichting afneemt en dat bepaalde steden zelfs verdunnen (Planbureau voor de Leefomgeving, 2011).

### *Prachtig Compact NL*

Ten Dijke e.a. (2010) beschrijven in de publicatie *Prachtig Compact NL* dat Nederland kampt met een drievoudig ruimtelijk probleem, dit wordt hieronder nader toegelicht.

#### I. Absolute schaarste.

Gezien het feit dat Nederland een klein land is, is de ruimte in absolute zin schaars. Door de ver doorgevoerde suburbanisatie is de ruimte voor nieuwbouw in het buitengebied nog schaarser geworden. Echter zien we in Nederland ook door dubbel of driedubbel grondgebruik en de hieraan gekoppelde voortschrijdende techniek, dat er relatief gezien meer ruimte bijkomt.

#### II. Mobiliteitsprobleem.

Doordat een groot gedeelte van de werkgelegenheid in Nederland zich in het binnenstedelijke gebied bevindt, dienen werknemers en werkgevers die zelf niet in of rond het desbetreffende binnenstedelijk gebied wonen, te reizen. Dit reizen gebeurt met het openbaar vervoer of met de auto. Kortom Nederland kent een grote forenzen stroom.

#### III. Leegloop binnenstedelijk gebied.

Ten Dijke e.a. (2010) geven aan dat er een tekort is aan (betaalbare) woningen in de stad. De middenklasse is hierdoor genoodzaakt uit te wijken naar de Vinex wijken. Dit met het gevolg dat het draagvlak voor voorzieningen in het binnenstedelijk gebied afneemt. Voornamelijk grote steden kampen met een woningvoorraad die meest bestaat uit kleine en oude woningen. De druk op de woningmarkt blijft hier, door de toenemende vraag naar (grotere) nieuwbouwwoningen en vervanging, dan ook bestaan.

In de publicatie wordt gepleit voor het meer en op een succesvolle manier bouwen binnen bestaand stedelijk gebied, ofwel: verdichten. Ondanks het gegeven dat het percentage bebouwd gebied in Nederland de afgelopen eeuw explosief is gestegen van één procent naar 15 procent, is er nog genoeg ruimte die in aanmerking komt voor verdichting. Hierbij kan men denken aan leegstaande (kantoor) panden, oude bedrijventerreinen en restruimte tussen infrastructuur.

Bij verdichting heerst de perceptie van onleefbare massa's steen. Echter, volgens Ten Dijke e.a. (2010) is dit ongegrond en is verdichting of compact wonen niet hetzelfde als het klakkeloos realiseren van hoogbouw, sterker nog verdichting kan op een subtiele, fraaie en doordachte manier worden uitgevoerd. Verdichting brengt hiermee verstrekkende voordelen met zich mee. Bewoners zijn in staat om optimaal te profiteren van de reeds aanwezige voorzieningen en kwaliteiten in de leefomgeving. Milieuvriendelijke vervoersmiddelen zoals lopen, fietsen en het openbaar vervoer worden gestimuleerd, wat de druk op het autoverkeer doet afnemen. Hiernaast wordt er door Ten Dijke e.a. (2010) gewezen op het feit dat verdichting kansen biedt om de historische structuren van stedelijke gebieden te herstellen en de economie te versterken. De opvattingen van Ten Dijke sluiten aan op de twaalf misverstanden inclusief weerlegging van Van der Pol uit figuur 8.

## 5.2 De provincie

*Structuurvisie Zuid-Holland: ontwikkelen met schaarse ruimte*

De provincie Zuid-Holland heeft aandacht voor transformatie en intensivering. In de Structuurvisie voor 2040 wordt gesproken over transformatie in het stedelijk gebied wat aansluit op de ambitie voor het creëren van een aantrekkelijk vestigingsklimaat.

De focus ligt op de herontwikkeling van stedelijke transformatielocaties tot gemengd stedelijk gebied. De provincie stelt zichzelf tot doel om de (schaarse) ruimte intensiever te benutten, waarbij ligging ten opzichte van het openbaar vervoernetwerk van belang is. Er dient voldoende aanbod te zijn van verschillende woonmilieus binnen de provincie. Dit wordt onder andere bereikt door het accent te leggen op stedelijke herstructurering en transformatie met oog voor verschillende woonmilieus. Hiernaast wordt er ingezet op kansrijke en innovatieve binnenstedelijke verdichting, aldus de provincie Zuid-Holland (2010). Enkele voorbeelden van transformatiegebieden in het stedelijk gebied zijn het havengebied in Rotterdam, Rijswijk Zuid en Schieoevers Delft (Structuurvisie Zuid-Holland, 2010).

## 5.3 De gemeente

*Stadsvisie Rotterdam 2030*

Ook op het niveau van de stad is er in Nederland oog voor verdichting en invulling van binnenstedelijke locaties. Als voorbeeld wordt hier de stadsvisie van Rotterdam aangehaald. Rotterdam wil een aantrekkelijke woonstad creëren. Om dit te bereiken zijn 3 doelstellingen opgesteld. Ten eerste wil de stad meer midden- en hoge inkomensgroepen aan de stad binden. Ten tweede is het gewenst om meer hoger opgeleiden te binden aan de stad en als laatst wil de stad het woonmilieu verbeteren voor alle Rotterdammers.

Om deze doelstellingen te bewerkstelligen zijn drie kernbeslissingen geformuleerd:

I. Rotterdam bouwt in bestaand stedelijk gebied om in de woningbehoefte te voorzien. Hierdoor neemt het aantal inwoners toe, draagvlak voor voorzieningen wordt versterkt en het aantal midden inkomens en hoge inkomens neemt toe. Tegelijkertijd wordt er minder beslag gelegd op de schaarse ruimte en blijft er ruimte bestaan voor natuur en recreatiedoeleinden. Doordat de stad compacter blijft neemt het aantal forenzen af en wordt het reizen via milieuvriendelijke vervoersmiddelen bevorderd, wat op zijn beurt ten goede komt van de leef- en luchtkwaliteit.

II. Rotterdam realiseert woonmilieus die selectieve migratie tegengaan. Deze kernbeslissing vertaalt zich in het realiseren van groen-stedelijke en rustig-stedelijke woonmilieus, het verdichten van de binnenstad om zodoende te voorzien in de vraag naar centrum-stedelijk wonen en het bevorderen van gentrification in de wijken rondom het centrum.

III. Rotterdam transformeert zwakke woonmilieus. Hierbij zet de stad Rotterdam in op het doorzetten van de herstructureringsopgave en het actief aanpakken van de verouderde woningvoorraad.

Uit de bovenstaande stadsvisie van Rotterdam met betrekking tot het creëren van een aantrekkelijke woonstad blijkt dat ook steden zelf aandacht hebben voor verdichting en het optimaal gebruiken van de schaarse ruimte (dS+V & OBR, 2007).

#### 5.4 De toekomst van stedelijke woningbouw

Het rijk heeft ambitieuze doelen opgesteld voor het bouwen van woningen in het stedelijk gebied. De vraag die luidt, is hoe deze doelen zich in de praktijk verhouden tot de vraag vanuit de markt. Dit is in opdracht van Bouwfonds onderzocht door RIGO research & Advies. De belangrijkste conclusies van dit onderzoek worden hieronder nader toegelicht (Luijten e.a., 2011).

- Het rijk legt de lat hoog. Echter zijn de doelen niet onhaalbaar en sommige steden zijn zelfs in staat om het ambitieniveau te verhogen.
- Het rijk heeft de ambities in kwantitatieve zin goed vertaald. Het ontbreekt echter aan een toelichting hoe de ambities op kwantitatief niveau ingevuld dienen te worden.
- De ambitie om 40 procent van alle nieuwbouwwoningen binnen het bestaand stedelijk gebied te realiseren is haalbaar. Dit aangezien er voldoende geschikte locaties beschikbaar zijn.
- De vraag naar koopappartementen in de stad is sinds 1995 niet groter geworden. De grootste vraag vanuit de consument is gericht op grondgebonden woningen.
- De afgelopen jaren is er op een te eenzijdige manier ontwikkeld en hierbij is te weinig rekening gehouden met de wensen van de consument.
- Als oplossing voor de bovenstaande punten moet er worden aangestuurd op een meer gediversifieerd aanbod en creativiteit vanuit het gemeentelijk beleid.

#### 5.5 Stimulerende maatregelen vanuit de overheid

Er is vanuit de overheid een aantal instrumenten om (innovatieve) stedelijke vernieuwingen in financieel opzicht te ondersteunen. Hieronder wordt aan aantal stimuleringsmaatregelen aangehaald waar intense laagbouw plannen voor in aanmerking komen. Deze informatie is onder andere verkregen via Platform 31, de fusieorganisatie van KEI, Nicis Institute, Nirov en SEV.

##### *Subsidie Mooi Nederland*

De gemeente Groningen heeft in 2010 een subsidie ontvangen ter grote van 150.000 euro ten behoeve van het Intense laagbouwproject Oosterhamrikkade Noordzijde, welke echter tot op de dag van vandaag nog niet van de grond is gekomen. Het geld kwam destijds uit de tijdelijke subsidieregeling Innovatieprogramma Mooi Nederland voor innovatieve en inspirerende ideeën, plannen en projecten die Nederland mooier maken (Gemeente Groningen, 2010). Het Rijk wilde zuinig ruimtegebruik stimuleren, verrommeling tegen gaan en een betere ruimtelijke kwaliteit creëren. De aanvraag voor subsidie vanuit het programma Mooi Nederland was mogelijk in de periode van 1 maart 2010 tot en met 31 mei 2010. De subsidie verlening had dus duidelijk een tijdelijk karakter. (Ministerie van Infrastructuur en Milieu, 2011).

##### *Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing (ISV)*

Het Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing maakt onderdeel uit van het Grote Stedenbeleid, welke sinds 2010 is omgedoopt tot Stedenbeleid. Het ISV is een doeluitkering die subsidieregelingen van verschillende ministeries bundelt. Het ISV is bedoeld om de fysieke leefomgeving in steden te verbeteren en om de midden- en hogere inkomens aan de stad te binden. De looptijd van het ISV is vastgesteld op vijftien jaar, verdeeld over drie perioden. Te weten: ISV1 (2000-2004), ISV2 (2005-2009) en ISV3 (2010-2014). Het budget

voor ISV1 bedroeg 2,01 miljard euro, voor ISV2 was het budget vastgesteld op 1,3 miljard euro en ISV3 heeft een budget van circa 800 miljoen euro ter beschikking gekregen. De overheid heeft echter aangegeven dat er na 2014 nog nauwelijks geld zal zijn voor stedelijke vernieuwing (KEI-centrum, 2012).

### *Stimuleringsfonds voor Architectuur (SfA)*

De deelregeling stedenbouw is bedoeld voor het versterken van de ruimtelijke kwaliteit van het stadslandschap op alle, objectoverschrijdende, schaalniveaus door de inzet van hoogwaardige ontwerpen. Voor de deelregeling stedenbouw is voor de periode van 2010 tot 2012 jaarlijks 1,6 miljoen euro beschikbaar (Stimuleringsfonds voor Architectuur, 2010).

Het concept van intense laagbouw blijkt aan te sluiten op het beleid vanuit de overheid. Er is een aantal (indirecte) financiële stimuleringsmaatregelen en subsidies die bedoeld zijn om de ruimtelijke kwaliteit in steden te verbeteren. Deze stimuleringsmaatregelen zijn niet specifiek verbonden aan intense laagbouw en verdichting. Wat hierbij opvalt, is dat de maatregelen een beperkte looptijd hebben en dat die looptijden of al zijn verlopen of richting het einde van de looptijd gaan. Met oog op de verdergaande bezuinigingen onder begeleiding van het kabinet Rutte2, is het goed denkbaar dat er in de toekomst verder wordt bezuinigd op stedelijke vernieuwing. Als men de beschikbare schaarse ruimte zo effectief en efficiënt mogelijk wil invullen betekent dit dat er gezocht moet worden naar alternatieve en innovatieve oplossingen, zoals intense laagbouw. Dit kost in de meeste gevallen dan ook meer geld, want het is vaak zo dat als iets afwijkt van de standaard het nou eenmaal meer geld kost. Deze hogere kosten kunnen mogelijk een drempel vormen voor marktpartijen om hier mee verder te gaan. Het is dan ook aan te bevelen, als de overheid daadwerkelijk zoveel waarde hecht aan inbreiden en het zo compact mogelijk houden van steden, om marktpartijen op een directe en concrete manier te stimuleren om hierin mee te gaan. Een mogelijke en redelijk eenvoudige manier om vanuit de overheid een stimulans te bieden ligt opgesloten in het grondprijnsbeleid. Er zal gezocht moeten worden naar financieringsconstructies die dit mogelijk maken. Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan kortingen en reducties op de grondprijs. Er kan geconcludeerd worden dat er vanuit de overheid, zeker in deze tijd, meer stimulerende middelen nodig zijn om plannen, zoals vastgelegd in de manifestatie intense laagbouw, van de grond te krijgen.

## **5.6 Conclusie**

Uit het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat op zowel het niveau van het rijk, de provincie als de gemeente er aandacht is voor het bouwen binnen het bestaand stedelijk gebied en dat de schaarse grond middels verdichting, het creëren van diversiteit en intensivering, optimaal gebruikt dient te worden. Tevens wordt er op stadsniveau ingezet op het creëren van aantrekkelijke woonmilieus, om zodoende bepaalde doelgroepen naar de stad toe te trekken of juist te behouden. Verdichting is niet synoniem aan het bouwen van hoogbouw, maar er is een heel scala aan andere mogelijkheden. Is Intense laagbouw hier één van?

## 6. Casestudy

In dit hoofdstuk zal aan de hand van vier initiatief projecten meer inzicht worden verkregen over intense laagbouw op binnenstedelijke transformatielocaties. Verder wordt er stil gestaan bij het effect dat intense laagbouw heeft op de toekomstige ruimtelijke kwaliteit van binnenstedelijke transformatielocaties ten opzichte van conventionele bouwvormen. Met conventionele bouwvormen wordt hier bedoeld de traditionele laagbouwwooning (rijtjeswoning) en traditionele hoogbouw (appartementen). In dit hoofdstuk staan twee deelvragen centraal. Ten eerste de deelvraag; *Hoe wordt er vanuit de praktijk naar intense laagbouw gekeken?*. Ten tweede wordt in dit onderzoek antwoord gezocht op de deelvraag; *Op welke manier beïnvloedt intense laagbouw de toekomstige ruimtelijke kwaliteit en verschilt dit ten opzichte van conventionele bouwvormen?*

### 6.1 Geselecteerde cases

Vanuit de manifestatie Intense Laagbouw, een initiatief van de gemeente Groningen, zijn er in totaal 30 locaties, in de stad Groningen, aangewezen als potentiële ontwikkelingsgebieden betreffende intense laagbouw. Uit deze 30 locaties zijn vier locaties uitgekozen als praktijkcases. Voor informatie en achtergronden over de verschillende projecten inclusief de huidige situaties en de specifieke intense laagbouwplannen met de daarbij behorende artist impressions, wordt er verwezen naar bijlage C. De projecten zijn geselecteerd op de hoedanigheid van de opdrachtgever. Variërend van gemeente, woningcorporatie en ontwikkelaar. De vier gekozen locaties inclusief opdrachtgever, architect en geïnterviewde personen (dik gedrukt) worden hieronder weergegeven. Bij één opdrachtgever en één architect staat "niet van toepassing", dit gezien het feit dat deze twee partijen na een interne afweging hebben besloten niet te willen deelnemen aan het interview.

<b>Locatie 1: Oosterhamrikkade Zuidzijde</b> - <i>Opdrachtgever:</i> Urban Interest (ontwikkelaar), - <i>Architect:</i> Van Ringen Architecten	<b>Geïnterviewde</b> : <b>Medewerking geweigerd</b> : <b>Van Ringen</b>
<b>Locatie 2: Oosterhamrikkade Noordzijde</b> - <i>Opdrachtgever:</i> gemeente Groningen - <i>Architect:</i> Kwint Architecten	: <b>Slagter en Verdonk</b> : <b>F. van der Veen</b>
<b>Locatie 3: Oosterhamrikkade Sybesma</b> - <i>Opdrachtgever:</i> Nijestee (woningcorporatie) - <i>Architect:</i> ANA Architecten	: <b>Duyzentkunst</b> : <b>Vinke</b>
<b>Locatie 4: Florakade Alfa Laval</b> - <i>Opdrachtgever:</i> BAM Woning Noord (ontwikkelaar) - <i>Architect:</i> Loos Architects	: <b>A. van der Veen</b> : <b>Medewerking geweigerd</b>

In totaal zijn er zeven vastgoedprofessionals geïnterviewd voor de casestudy. De informatie en citaten die in dit hoofdstuk worden verstrekt zijn afkomstig uit deze interviews, tenzij anders aangegeven. In sommige gevallen is er sprake van een situatie waarin verschillende meningen elkaar tegenspreken. Als dit het geval is, zijn de meningen in een overzichtelijk figuur weergegeven en wordt er beargumenteerd welke mening het meest waarschijnlijk is. De lijst van geïnterviewde, het format van het interview en de volledige uitwerking van de interviews zijn respectievelijk terug te vinden in bijlage D, E en F.





Figuur 11: Ligging geselecteerde caselocaties (Eigen bewerking, 2012)

## 6.2 Intense laagbouw en binnenstedelijke transformatielocaties

### *Keuze binnenstedelijke transformatielocatie*

De locatie Oosterhamrikkade Noordzijde ligt in een door de gemeente Groningen aangewezen ontwikkelingszone. De locatie wordt gekenmerkt door veel oud vastgoed dat niet meer goed functioneert, wat vraagt om transformatie. Verder dient de transformatie van de locatie als aanjager van verdere ontwikkelingen door andere partijen. De Florakade Alfa Laval locatie is gekozen vanuit een intuïtief gevoel van markt en de bedoeling was om de locatie op relatief korte termijn te ontwikkelen. De locatie heeft daarbij een gunstige ligging en het lag voor de hand om op die locatie laagbouw woningen te ontwikkelen. Het bestaande bedrijvengebied op de Oosterhamrikkade Sybesma locatie zat in een neergaande spiraal. Het doel was om de wijk aantrekkelijker en gedifferentieerder (zowel in woning typologieën als in eigendommen) te maken. Tevens nam de potentiële aanleg van de nieuwe HOV (Hoogwaardig Openbaar Vervoer) lijn mogelijkheden met zich mee. Het vertrek van bedrijven op locatie Oosterhamrikkade Sybesma werd gezien als een ontwikkelpotentie. Aanvankelijk waren er plannen voor een intensief hoogbouwproject op de Oosterhamrikkade Zuidzijde, distributiecentrum UMCG. Door de veranderde markt (geen vraag naar appartementen) en publieke opinie (weerstand vanuit de buurt) is dit traject verlaten en is er een intensief laagbouwplan ontstaan. De start van intense laagbouw was om te kijken of het mogelijk was om in vergelijkbare dichtheden van hoogbouw, grondgebonden woningen te bouwen in de stad die geschikt zijn voor gezinnen. De locatie Oosterhamrikkade Noordzijde is dan ook gekozen uit het feit dat de gemeente met de expositie van intense laagbouw, gebieden die tot stil stand waren gekomen, probeerde te revitaliseren.

### *Aspecten verbonden aan binnenstedelijk transformatie*

Ten eerste zijn aan transformatielocaties vaak hoge kosten zijn verbonden. Om deze hoge kosten eruit te halen wordt er vaak voor gekozen om de hoogte in te bouwen, waardoor de kavel per vierkante meter meer opbrengt. Ten tweede moeten er in de meeste gevallen bestaande objecten worden gesloopt, de bodem dient vaak gesaneerd te worden en bij binnenstedelijke transformatielocaties wordt er in een bestaand gebied ontwikkeld, waardoor er rekening gehouden moet worden met de omgeving. Dit alles vergt meer tijd, energie en geld. Bij binnenstedelijke transformatie is vaak sprake van een geleidelijke ontwikkeling van het betreffende gebied. Hierdoor is het gebied niet in één keer op het niveau waar op wordt

gedoeld. Dit kan negatieve gevolgen hebben voor de aantrekkelijkheid van het gebied. Hierdoor zijn in sommige gevallen commerciële partijen niet geïnteresseerd in de ontwikkellocatie, aangezien de locatie op dat moment nog niks voorstelt. Het is een ambitie om voor gezinnen met kinderen in de stad een volwaardig woonmilieu te maken, die het aantrekkelijk genoeg maakt om niet te sub-urbaniseren. Verder is het van belang dat de context voorop geplaatst wordt. Wat wordt er aangetroffen op de locatie en welke belangen liggen er. Niet alleen wat betreft de (huidige) bewoners, maar ook fysiek zoals: hoe zien de belemmeringen eruit, hoe ziet het stratenpatroon eruit en hoe is de stedenbouwkundige structuur.

### *Kenmerken intense laagbouw*

Het gaat om grondgebonden woningen met een eigen voordeur op het maaiveld, een tuin, het aantal bouwlagen is vaak beperkt tot drie maximaal vier lagen en er is in sommige gevallen sprake van een gekunsteld extra maaiveld. Er sprake is van een hoge dichtheid. De parkeerdruk neemt door transformatie naar woningbouw vaak toe en is daardoor een lastig onderwerp. Middels architectuur wordt de parkeerdruk geprobeerd op te lossen. Hierbij wordt er op zoek gegaan naar nieuwe ideeën, het is dan ook een creatief proces.

Het kan gezien worden als een mogelijkheid om in te spelen op veranderende programma's, een constructief basisconcept welke het mogelijk maakt om van een individuele kamer, middels schakeling, een echt huis te maken. De structuur moet zodanig zijn dat er ook een klein winkeltje of kantoor in gemaakt kan worden. Daarom is die deur aan de straat belangrijk, hierdoor krijgt elke woning een individueel adres. Het biedt antwoord op een te eenzijdig programma voor bepaalde doelgroepen. Dit concept moet er voor zorgen dat men over vijf of over tien jaar in hetzelfde bouwvolume een ander programma kan onderbrengen. De functionaliteit van het pand is dan ook gevarieerder. Het gaat niet om zoveel mogelijk huizen op een vierkante meter te proppen, maar om te kijken of er mogelijkheden zijn om een expliciete woonbeleving te creëren. De kenmerken van de vorm van privé-buitenruimte en de scheiding tussen openbaar en privé zijn terug te vinden in de vorm van bijvoorbeeld dakterrassen.

Het zijn woonhuizen die een eigen blauwdruk hebben op het maaiveld, al dan niet verhoogd, maar die vervolgens aan de bovenkant een eigen dak hebben. Woningen die een voetprint en een dak hebben en daar tussen georganiseerd zijn. Eigenlijk een soort verzet tegen het op elkaar stapelen.

De kenmerken zijn echter ook afhankelijk van de positie in de stad. Intense laagbouw in het centrum heeft een ander karakter, of zou een ander karakter moeten hebben, dan een intense laagbouw aan de rand van de stad. Hierbij kan gedacht worden aan de mate van intensiviteit en typologische verschillen. De kunst is om een behoorlijke dichtheid te krijgen waarmee tevens een betaalbaar concept ontstaat. Het zijn woningen met een individuele toegang die een aantal kwaliteiten hebben van traditionele laagbouw, zoals de individuele toegang, de auto vlakbij, een private buitenruimte in de vorm van een tuin, een patio of een dakterras. Dit alles in een hele compacte vorm. Hierbij worden er wel op verschillende niveaus concessies gedaan.

### *Sterke punten intense laagbouw*

Er wordt nagedacht over de kwaliteit van het wonen aan de straat. Het staat haaks op het domweg stapelen. Hierbij gaat het over de onderlinge verbondenheid tussen zowel het

wonen, de mensen en gebruikers. Als dat goed wordt uitgevoerd dan is de onderlinge verbondenheid bij intense laagbouw groter dan bij traditionele bouwvormen. Het feit dat er voortdurend nagedacht wordt over de consequenties van de beslissingen om zo het programma economisch op te plussen vormt een sterk punt. De sterke punten zijn gerelateerd aan de specifieke locatietekenen. Over het algemeen liggen de sterke punten van intense laagbouw in het feit dat er concurrerende woonkwaliteiten worden gerealiseerd op aantrekkelijke locaties dicht bij de stad. Er zijn veel mensen die het aantrekkelijk vinden om dicht bij de binnenstad te (blijven) wonen, maar die toch wel graag iets meer willen dan een standaard galerijwoning, appartement of portiekappartement. Het komt er op neer dat de kwaliteiten van het wonen in een laagbouwwoning dicht bij de stad gebracht worden. Het bouwen in relatief hoge dichtheid op plekken die er toedoen is tevens een kracht. Door de hogere dichtheid is het mogelijk om meer openbaar groen te realiseren.

Het voordeel zit hem ook in het feit dat de dichtheid en daarmee ook de sociale dichtheid en de sociale cohesie als het ware wordt geïntensiveerd. De aard van de opgave impliceert dat de mensen die daar komen te wonen nadrukkelijker met elkaar betrokken zijn dan bijvoorbeeld in een extensief laagbouw project of in gestapelde hoogbouw.

Vanuit de invalshoek van de gemeente is het een middel om een kwaliteitsimpuls te geven aan locaties en de omgeving waarin de locaties liggen. Het innovatieve karakter en kwaliteit van de ontwerpen is hierbij een sterk punt. Het blijkt dat de waardeontwikkeling in de compacte (vooroorlogse) binnenstad groot en stabiel is. De ring rond de binnenstad blijkt aantrekkelijk te zijn voor woonconsumenten ondanks dat er concessies gedaan worden omtrent wooneigenschappen.

### *Zwakke punten van intense laagbouw*

Het is binnenstedelijk en de uitdaging hierbij is om op de beperkte ruimte zo intensief mogelijk grondgebonden woningen te ontwikkelen, bouwen en verkopen. De beperkte ruimte vormt hier dus een zwak punt. Het meest duurzame, mooie en passende bij de organische ontwikkeling van een stad is niet het slopen van de bestaande bebouwing, maar gebruik maken van wat er staat. Intense laagbouw gaat echter uit van sloop en dan bouwen. Een zwak punt is ook de discrepantie tussen enerzijds het vernieuwende, creatieve en inspirerende karakter van de projecten en de haalbaarheid en marktpotentie.

Hier kan aan worden toegevoegd dat het door de hoge kosten moeilijk realiseerbaar is. Op het moment dat laagbouw wordt geïntensiveerd, dienen er bouwkundige maatregelen genomen te worden, welke de kosten opdrijven. In dit opzicht is een gewone galerijblokbouw relatief goedkoper dan compacte laagbouw. Het (gebouwd) parkeren is hierbij een belangrijk aspect en leidt er in sommige gevallen toe dat het economisch niet haalbaar is. Gebouwd parkeren kost een vermogen, het is eigenlijk volstrekt onrendabel. Het budget dat ingecalculeerd wordt voor gebouwd parkeren is in feite inleveren op de winst, met andere woorden: het leidt tot verlies. Tevens zijn de ontwerpen mooi en spannend maar sluiten de ontwerpen wellicht minder goed aan op de eisen en wensen van kopers. Vanuit de markt is er een grote vraag naar privé-buitenruimte in de vorm van een tuin, deze is bij intense laagbouw gering en in sommige ontwerpen geheel afwezig. De doelgroep voor intense laagbouw is kleiner dan voor traditionele laagbouw. Het is een typische stedelijke oplossing met een specifieke vorm en dat spreekt al dan wel of niet aan.

Commerciële marktpartijen houden hiernaast te veel vast aan de klassieke idealen voor gezinnen. Er is een tendens dat deze idealen niet meer opgaan en er wordt te weinig ingespeeld op nieuwe ontwikkelingen in de markt.

Een ander zwak punt ligt in het feit dat het gaat om een manifestatie die iets manifesteert en expliciteert met eigen gestelde regels. Deze regels zijn echter te rigide opgesteld zoals het voetprint-dak verhaal. Als een situatie uitnodigt om wel te stapelen, dan moeten de gestelde regels daar niet al te rigide in zijn.

### *Kansen van intense laagbouw*

Intense laagbouw moet gezien worden als een uitdaging om van traditionele patronen af te wijken. Het is een studie om ons allemaal te inspireren, om eens een andere oplossing te zoeken dan die we eigenlijk altijd zochten. Intense laagbouw is een manier om te laten zien dat een gebied ook op een andere dan de gebruikelijke manier kan worden ingevuld met de nodige stedelijkheid en ruimtelijkheid. Dat verhoogt op zijn beurt het oeuvre van de stad. Door met een andere blik naar een ontwikkeling te kijken, zit de kans vooral in het feit dat de markt tot meer in staat is dan alleen maar de traditionele rijtjeswoning of hoogbouw. Intense laagbouw is niet alleen ingezet als een doel op zich, het is ook bedoeld om financieel moeilijkere locaties ontwikkelperspectief te bieden.

Intense laagbouw in Groningen is kansrijk, maar is afhankelijk van de locatie. De manifestatie Intense Laagbouw kwam als antwoord op een overaanbod van appartementen en hoogbouw. De vastgoedmarkt heeft duidelijk te maken met de varkenscyclus. Dit komt voornamelijk door de relatief lange doorlooptijd van projecten. Het voordeel van intense laagbouw ten opzichte van hoogbouw is dat, over het algemeen, de doorlooptijd korter is.

Voor de gemeente is het een belangrijke kans die de mogelijkheid biedt om initiatieven vanuit de markt uit te lokken.

De kansen liggen hiernaast in het woord intens en daarmee het intensiveren van het draagvlak voor (bestaande) voorzieningen. Er is nog een andere economische potentie. In een gegeven markt met een gegeven grondprijs en alle gegeven ontwikkelingskosten van dien, is er namelijk gestreefd naar maximalisatie van het woningaantal. Met de gedachte dat dat een positieve invloed heeft op de haalbaarheid, althans, dat ligt in de lijn der verwachting. Tevens wordt er een nieuwe kwaliteit geboden die inzet op nieuwe doelgroepen die ontstaan. Een kwaliteit die een bestaande woning in de stad niet heeft en de kwaliteit die het wonen in een traditionele laagbouwwoning in een uitbreidingslocatie ook niet heeft. Er is een enorme tendens naar de stad toe, de binnensteden blijken aantrekkelijke woonmilieus.

### *Bedreigingen van intense laagbouw*

De bedreiging is niet anders dan dat er op dit moment gewoon onvoldoende markt is om alle plannen te realiseren. Het wordt niet afgezet en vanuit de corporaties is er ook niet voldoende geld om het zonder koop te realiseren. Een andere bedreiging is dat er te veel concessies gedaan moeten worden en dat misschien net de verkeerde concessies gedaan worden waardoor er eigenlijk net niks overblijft. Dat is het gevaar van een dergelijke bouwvorm. Er moet duidelijk een keuze worden gemaakt op welke kwaliteit er ingezet wordt. Op het moment dat dit goed wordt gedaan, kunnen er op andere vlakken concessies worden gedaan. Hiernaast is de afzetmarkt kleiner. Over het algemeen is het publiek erg traditioneel. Marktpartijen springen daar ook op in. Ze doen wel mee met dit soort experimentele projecten om bijvoorbeeld hun profiel, met name naar gemeentes en andere beslissers, wat

kracht bij te zetten, maar feitelijk bouwen ze liever veel van het zelfde. Bij intense laagbouw wordt er vaak gebruik gemaakt van een tweede maaiveld om zodoende het grondgebonden karakter te krijgen. De vraag is of de uiteindelijke bewoner dit ook echt als grondgebonden woning ervaart.

Sommige locaties zijn alleen al door hun eigen omstandigheden moeilijk te ontwikkelen. Hierbij kan gedacht worden aan milieucontouren, bodemsanering of sloopwerkzaamheden. Laat staan dat er dan ook nog een experimentele bouwvorm wordt gerealiseerd. De definitie van intense laagbouw is vrij rigide geformuleerd, dat is voor een manifestatie niet verkeerd. Echter als het gaat om het realiseren van de projecten is het wellicht verstandig om een meer gedifferentieerde mix van verschillende definities te gebruiken zodat er meer aanhechtingspunten worden geboden voor andere en verschillende vormen van verhuur, koop, woningtypologieën en bewonerstypes.

### *(Bouw) kosten ten opzichte van conventionele bouwvormen*

Los van het feit dat binnenstedelijke transformatielocaties duurder zijn om te ontwikkelen dan uitleglocaties, brengt intense laagbouw in sommige gevallen ook extra kosten met zich mee. Hiervan is de gebouwde parkeeroplossing de voornaamste reden. De kwaliteit van de woningen die wordt nagestreefd kan ook zo zijn invloed hebben op de kosten. Het is niet zo dat een hogere kwaliteit per definitie altijd duurder hoeft te zijn, maar dat kan toch wel zijn impact hebben.

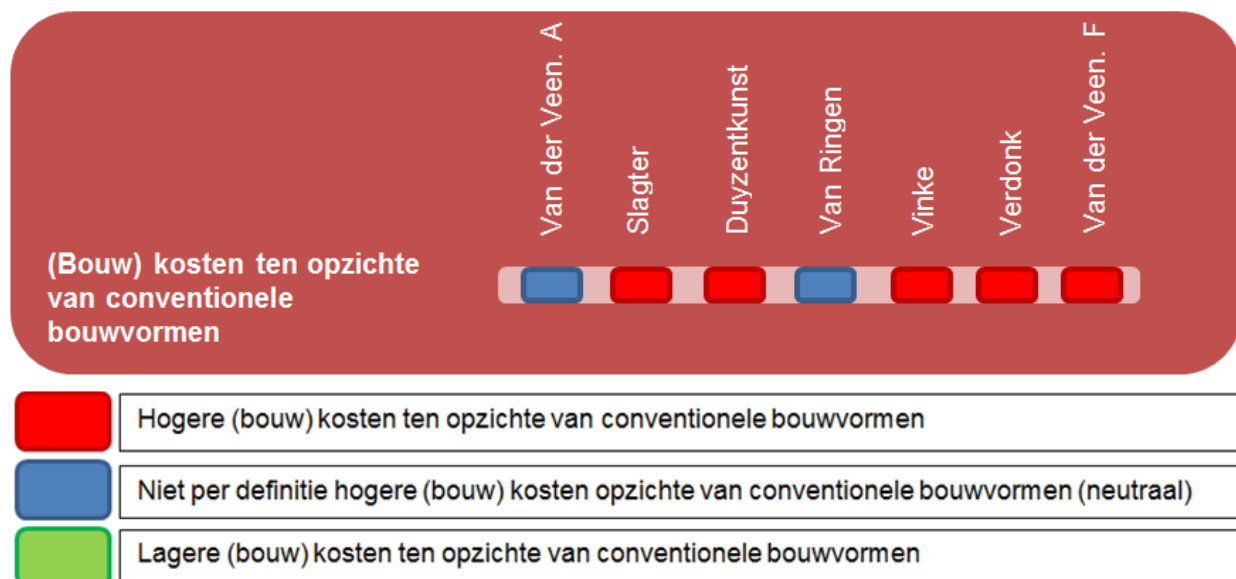
Intense laagbouw is over het algemeen wat duurder om te bouwen dan de traditionele bouwvormen. Dit komt voornamelijk door de architectuur, vorm, omgeving en door het in sommige gevallen aanbrengen van een tweede maaiveld. Hiernaast speelt het parkeren ook een belangrijke rol. Echter is intense laagbouw niet per definitie duurder. De grondkosten zijn binnenstedelijk wel hoger, dit hangt echter niet van de bouwvorm af. Het goedkoopst om te bouwen zijn eengezinswoningen, alles wat afwijkt is duurder. Natuurlijk zijn er wel nuances maar met eengezinswoningen wordt in een relatief lage dichtheid gebouwd. Hierdoor is er geen gebouwde parkeervoorziening nodig en de kosten van een gewone eengezinswoning zijn volstrekt beheersbaar waardoor onaangename verrassingen tijdens het verloop van het traject in de meeste gevallen uitblijven.

In relatie tot echt gestapelde bouw zijn de grondkosten relatief hoog en in relatie tot laagbouw zijn de bouwkosten relatief hoog. Intense laagbouw wordt ook duurder door bijvoorbeeld de vele terrasvormige dakvlakken. Het buitengeveloppervlak is dus relatief duur. Door de complexiteit die zeker bij een sterk verticaal georganiseerde woning optreedt, zoals intense laagbouw met relatief veel vloer, gevel, trappen en vaak gebouwd parkeren, is het denkbaar dat de kosten worden opgedreven. De bouwmethodiek in woningscheidingen, bouwvisies maar ook de constructie zal efficiënter en soepeler geëngineerd moeten worden dan men bij gestapelde hoogbouw gewend is. Bij hoogbouw wordt er een verdieping ontworpen welke vervolgens wordt herhaald. Er is wellicht een maatlat waarop de ene bouwvorm misschien goedkoper is dan de ander. Echter kan er voorkeur in de markt zijn die niet het goedkoopste plan tot het meest haalbare maakt, omdat de markt daar simpelweg niet om vraagt.

Dit wil niet zeggen dat intense laagbouw direct verschil in kosten met zich mee. Allereerst is de component bouwkosten ten opzichte van realisatie al niet zo vreselijk groot meer. Het is nog wel een grote post maar het is niet meer de alles bepalende post. Kijkend naar de totale kosten, is een rijtjeswoning altijd het meest goedkoop per meter en daarna het appartement.

De bouwprijs per vierkante meter is niet wezenlijk anders. De bouwprijs hangt namelijk meer samen met bijvoorbeeld de grote van het project en de bereikbaarheid van de locatie en niet zozeer met het innovatieve karakter. Als de vergelijking wordt gemaakt met vergelijkbare woonniveaus en technische niveaus dan hoeven de kosten niet af te wijken.

Bij dit punt komen duidelijk verschillende meningen naar voren. Figuur 12 geeft deze verschillen overzichtelijk weer.



Figuur 12: Invloed intense laagbouw op de (bouw) kosten ten opzichte van conventionele bouwvormen (Eigen bewerking, 2012)

Uit de bovenstaande figuur kan worden afgelezen dat de meerderheid, met vijf stemmen, aangeeft dat aan intense laagbouw hogere (bouw) kosten zijn verbonden dan aan conventionele bouwvormen. Een duidelijke minderheid, met twee stemmen, geeft aan dat intense laagbouw mogelijk hogere kosten met zich mee brengt, maar dat dit niet per definitie het geval hoeft te zijn. Geen van de geïnterviewde professionals heeft aangegeven dat intense laagbouw lagere (bouw) kosten met zich meebrengt. Hieruit kan geconcludeerd worden dat bij het realiseren van intense laagbouw in de meeste gevallen rekening gehouden moet worden met hogere kosten ten opzichte van conventionele bouwvormen. Inzicht in specifieke (bouw) kostencijfers en het verschil in kosten ten opzichte van conventionele bouwvormen is waardevol. Deze kostencijfers van intense laagbouw zijn echter niet beschikbaar. Er is tevens gezocht naar mogelijke kostencijfers betreffende het concept compacte laagbouw, welke het dichtst in de buurt komt van het concept intense laagbouw, dit ook zonder resultaat. Er is onder andere gezocht op de volgende trefwoorden: Kosten intense laagbouw, kosten compacte laagbouw, bouwkosten, kosten stedenbouw, kosten van bouwen in hoge dichtheid, calculatie intense laagbouw / compacte laagbouw. Hierbij is gezocht in wetenschappelijke artikelen, voorgaande scripties, beleidsdocumenten en evaluaties. Ook bij het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB) en het onderzoeksinstituut OTB, welke gespecialiseerd is in onderzoek en advies op het gebied van wonen, bouwen en de gebouwde omgeving, is geen verdere informatie beschikbaar. Inzicht in specifieke kostencijfers wordt verder bemoeilijkt doordat de kosten sterk van het ontwerp van de 52 initiatiefprojecten afhangt. In sommige gevallen zijn de ontwerpen, zoals opgenomen in het boek

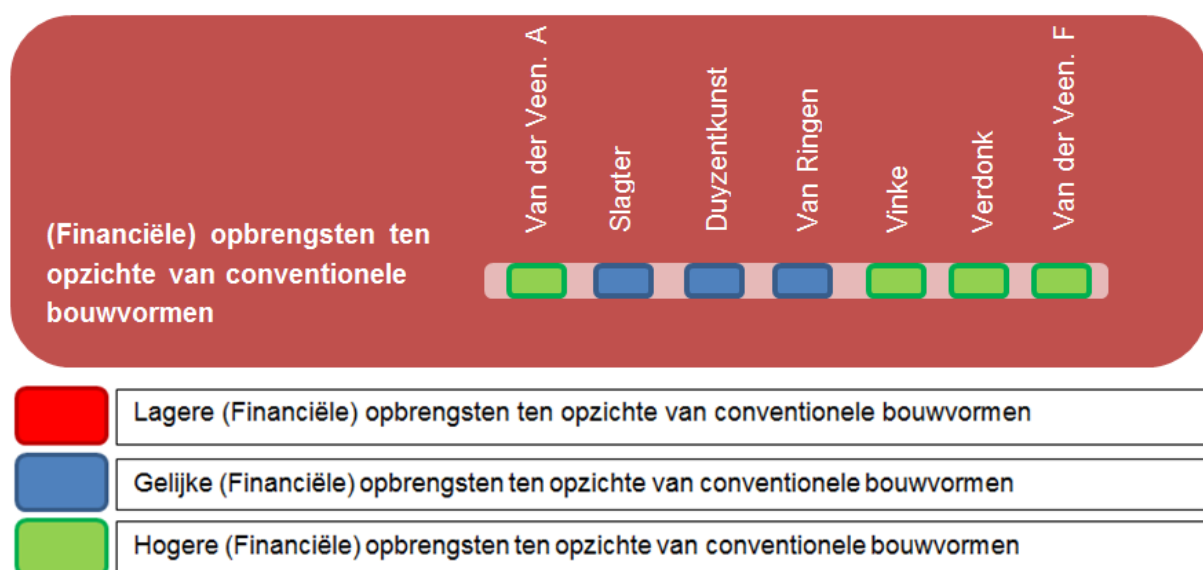
“Intense laagbouw: woningbouw in hoge dichtheden”, nog geen definitieve ontwerpen, aangezien een aantal ontwerpen ook als studiemodel fungeren.

*(Financiële) opbrengsten ten opzichte van conventionele bouwvormen*

Intense laagbouw brengt geen hogere opbrengst met zich mee. De locatie is bij de waarde van een woning zeer belangrijk. Als deze nog niet optimaal is kan er minder worden gevraagd voor de betreffende woningen. Dit heeft dus vooral te maken met transformatielocaties op zich en niet zozeer met intense laagbouw. Door het intensiveren van het woningbouwprogramma ontstaat de mogelijkheid om per vierkante meter meer woningen af te zetten. Dat levert geld op. Wat consumenten in deze tijd vooral zoeken is iets moois, waardevastheid, een prettige en fijne woning, het moet betaalbaar zijn en de prijs-kwaliteitverhouding moet kloppen. Feit blijft dat een mooi plan beter verkoopt dan een lelijk plan, dat is met auto's ook zo. Waarbij de subjectiviteit een belangrijke en moeilijke factor vormt. In de opbrengsten zit geen wezenlijk verschil want er worden relatief meer woningen gebouwd, maar per woning wordt er wel een lager bedrag ontvangen. Dit aangezien de bouwkosten omhoog gaan, wat op zijn beurt betekent dat de grondwaarde per woning weer omlaag gaat.

Echter, ten opzichte van hoogbouw, is men in staat om een betere woning aan te bieden, die wellicht meer opbrengt. Hierbij kan gedacht worden aan meer flexibiliteit en uitbreidingsmogelijkheden van de woning. Dit brengt meerwaarde met zich mee. Doordat er een doelgroep bediend kan worden, die ondanks de mogelijke hogere kosten vraag uitoefent naar desbetreffende woningen, kan er een meerwaarde ontstaan. Hiernaast ligt het verschil in opbrengsten van intense laagbouw in het besparen op andere kosten zoals transport en organisatie.

Bij dit punt komen weer duidelijk verschillende meningen naar voren. Figuur 13 geeft deze verschillen overzichtelijk weer.



Figuur 13: Invloed intense laagbouw op de (financiële) opbrengsten ten opzichte van conventionele bouwvormen (Eigen bewerking, 2012)

Uit figuur 13 blijkt dat drie geïnterviewde professionals aangeven dat intense laagbouw geen verschil in financiële opbrengst met zich mee neemt ten opzichte van conventionele bouwvormen. Hier tegenover geven vier geïnterviewde professionals aan dat intense laagbouw wel degelijk tot hogere (financiële) opbrengsten kan leiden. De optie dat intense laagbouw tot lagere (financiële) opbrengsten leidt ten opzichte van conventionele bouwvormen wordt door géén van de geïnterviewde aangegeven. Aangezien vier stemmen gaan naar mogelijke hogere opbrengsten en drie naar gelijke opbrengsten kan er niet op voorhand geconcludeerd worden dat intense laagbouw hogere financiële opbrengsten kan genereren. Wat hieruit wel blijkt, is het feit dat er geen lagere (financiële) opbrengsten worden behaald door te kiezen voor intense laagbouw. Voor de specifieke cijfers over opbrengsten geldt hetzelfde als voor de kostencijfers. Namelijk dat er geen specifieke opbrengstcijfers beschikbaar zijn. Ook niet als er gezocht wordt naar opbrengsten van compacte laagbouw, welke het dichtst in de buurt komt van het concept intense laagbouw. Er is onder andere gezocht op de volgende trefwoorden: (verschil in) opbrengst intense laagbouw en conventionele bouwvormen, (verschil in opbrengst) compacte laagbouw en conventionele bouwvormen, opbrengst stedenbouw, opbrengsten van bouwen in hoge dichtheid, calculatie intense laagbouw / compacte laagbouw. Hierbij is gezocht in wetenschappelijke artikelen, voorgaande scripties, beleidsdocumenten en evaluaties. Ook bij het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB) en het onderzoeksinstituut OTB, welke gespecialiseerd is in onderzoek en advies op het gebied van wonen, bouwen en de gebouwde omgeving, is geen verdere informatie beschikbaar.

Het inzicht in specifieke opbrengstcijfers wordt verder bemoeilijkt doordat de opbrengsten sterk van het ontwerp van de 52 initiatiefprojecten afhangt. In sommige gevallen zijn de ontwerpen, zoals opgenomen in het boek “Intense laagbouw: woningbouw in hoge dichtheden”, nog geen definitieve ontwerpen, aangezien een aantal ontwerpen ook als studiemodel fungeren.

### *Woonconsument krijgt hoogbouw in plaats van laagbouw*

Zoals hiervoor al aan bod is gekomen zijn er aan binnenstedelijke locaties hoge kosten verbonden, dat is één. Hiernaast is de verdien capaciteit van essentieel belang. Als men op een kleine postzegel een torenflat kan bouwen en deze appartementen kunnen voor goed geld verkocht worden, dan wordt er ontzettend veel geld met die postzegel gegenereerd. Als men er grondgebonden woningen op zet en men kan er zes tot tien woningen op kwijt, levert dat natuurlijk minder op. Dit zijn basale waarheden. Om deze redenen is er, niet alleen in de stad Groningen maar ook in andere Nederlandse binnensteden, tot nu toe vaak hoogbouw gerealiseerd. Tegelijkertijd is het zo dat de golfbewegingen van de aansluiting tussen het maken of het initiëren van plannen, het gerealiseerd zijn van plannen en de ontwikkeling van de markt, niet synchroon lopen. De gemiddelde ontwikkeltijd van initiatief tot en met de realisatie van een binnenstedelijk plan ligt soms wel op vijf tot zeven jaar of langer. In die periode verandert er veel. Als men dan net op het verkeerde moment achter elkaar aanloopt, dan sluit de vraag en aanbod niet meer op elkaar aan. De golfbewegingen van de markt van zijn van cruciaal belang. De markt wordt vaak overvoerd op het moment dat er in een bepaalde periode vraag ontstaat naar bijvoorbeeld appartementen. In goede tijden kan dat nog wel even worden vol gehouden, maar in deze tijd is dat niet houdbaar.

Preferent is de vraag of mensen in de stad of niet in de stad willen wonen. Tijdens het schrijven van de manifestatie Intense Laagbouw, was er eigenlijk alleen maar een redelijk



aanbod van appartementencomplexen in de stad. Deze kunnen relatief goedkoop gemaakt worden en relatief simpel in de markt gezet worden. Over het algemeen zijn er teveel appartementen gebouwd. Ook daar waar dit soort oplossingen, zoals intense laagbouw, hadden gekund. Men is echter van de makkelijke weg uitgegaan. Enerzijds beoogt de bouwsector in zijn totaliteit van stedenbouw, architectuur, volkshuisvesting en gemeentelijk beleid iets tot stand te brengen op grond van allerlei sociologische, psychologische en morfologische bewegingen. Maar binnen de bouwsector als bedrijf en industrie, is er een zelfstandige markt die geld wil verdienen. En waar het meeste geld aan wordt verdiend, kan redelijk haaks staan op de wensen vanuit de markt. Tijden van echte krapte, schaarste en crisis zoals nu, los van alle last, zijn mooie momenten omdat dan de kloof tussen het aanbod uit de markt en de consument nadrukkelijk aan het licht komt. Het heeft overigens ook met cultuur te maken. Met wooncultuur, met leefcultuur en met hoe wonen wordt gepropageerd door makelaars en marktpartijen. De voorkeur voor bijvoorbeeld een woning met een tuin in een suburbane buurt heeft deels te maken met de marketing, de romantisering en de idealisering daarvan. Er is veel wens die nooit gerealiseerd zal worden. Het is ook niet verkeerd om wensen te hebben en om droombeelden te hebben. Groningen heeft er voor gekozen om de stad redelijk compact te houden. Als daar nadrukkelijk op gestuurd wordt, dan betekent dat minder eengezinswoningen en wat meer niet zo zeer gestapelde bouw, maar wel compacte bouw en dat is in feite ook het verhaal van intense laagbouw. Het is van essentieel belang om goed te kijken naar wat precies de consumentenwens is, hoe deze goed vertaald kan worden en wat de essentie van deze vraag is. Dat gebeurt niet altijd voldoende. Het overheidsbeleid is er op gericht om steden compact te houden en dat heeft te maken met de ambitie om de mobiliteit en het ruimtegebruik te beperken. Dat hangt nauw samen met de duurzaamheid van de stedelijke ontwikkeling. Deze ambitie botst soms met de vraag vanuit de markt. Wat ook meespeelt is dat veel gewone mensen of niet vak gerelateerde mensen, geen kennis hebben van alternatieven. Dat geldt trouwens ook voor professionele mensen en marktpartijen. In die zin is dit een goed initiatief om bij ontwikkelaars en corporaties een beeld te schetsen hoe het anders zou kunnen. Intense laagbouw is een mogelijkheid om mensen die de stad willen verlaten, binnen de stad te houden. De snelle verstedelijking in de vorige eeuw was haast alleen op te vangen door hoogbouw. Tevens was het een relatief goedkope manier om te bouwen. Hiernaast is de vastgoedmarkt, zeker de afgelopen decennia, te kenmerken als een aanbodmarkt. Er werd en wordt nog steeds te weinig gekeken naar de vraagkant. Hierbij komt nog eens dat er maar één procent per jaar aan de voorraad wordt toegevoegd en dat er te weinig wordt gesloopt. Hierdoor duurt het lang voordat vraag en aanbod op elkaar aansluiten.

### *Oorzaak uitblijven van gerealiseerde projecten tot op heden*

Op dit moment heeft de markt gewoon te maken met de crisis. Dat is heel belangrijk. Die crisis raakt ons allemaal en hard. Dat geldt voor woningcorporaties, dat geldt voor marktpartijen, dat geldt voor de woonconsument, dat geldt voor ons allemaal. Dat is het belangrijkste argument. Een ander argument is dat er een aantal plannen binnen de manifestatie was, waarbij op voorhand wel duidelijk was dat het gewoon niet haalbaar was. Echter hebben deze plannen wel een academische waarde, wat ook een argument is. Het zou inefficiënt zijn om van alle plannen te eisen dat ze ook daadwerkelijk haalbaar moeten zijn. Dit zou namelijk de creativiteit belemmeren. Het derde punt is dat binnenstedelijk ontwikkelen zo eenvoudig nog niet is. Er dient rekening gehouden te worden met allerhande

randvoorwaarden, zoals de bestemming, geluid, fijnstof, verkeer, andere plannen, een trambaan, uitbreiding van infrastructuur enzovoort. Al deze facetten fietsen dwars door elkaar heen. Deze manifestatie helpt ons om na te denken over de invulling die we gaan geven aan de toekomstige woningvraag in het stedelijk gebied. Het gevaar is dat op het moment dat de markt weer aantrekt, dan pas wordt nagedacht hoe het aanbod vormgegeven dient te worden. Binnenstedelijk ontwikkelen is wat dat betreft een kwestie van een lange adem en het is erg ingewikkeld. De oorzaak ligt in gebrek aan geld, gebrek aan energie en een gebrek aan integriteit.

Het is voor een deel een studie geweest. Dus het was niet direct bedoeld om op voorhand dingen te realiseren. Het was vooral bedoeld om te verkennen wat voor mogelijkheden er zijn. De marktsituatie maakt het gewoon onmogelijk om überhaupt in deze aantallen te realiseren, laat staan om het ook nog even iets anders te doen dan het gebruikelijke

Een andere reden voor het nog niet gerealiseerd zijn van de projecten ligt in het feit dat intense laagbouw uitgaat van grondgebonden woningen in de koopsector en het sentiment in deze markt is op dit moment slecht. Om dan in slechte tijden ook nog eens te komen met onconventionele woningen, dat is lastig.

Er zit een behoorlijke mate van experimentaliteit in en dan helpt het niet dat het economisch slecht gaat. De wil om nieuwe dingen uit te proberen is gewoon kleiner op dit moment. Om het toch te kunnen realiseren zal er moeten worden gezocht naar financieringsconstructies die het mogelijk maken. Hierbij kan gedacht worden aan het grondprijnsbeleid of aan het parkeerbeleid. Vanuit de overheid zijn er meer stimulerende middelen nodig, zeker in deze tijd. Puur alleen vanuit de exploitatie van een ontwikkelaar kijkend, is het op dit moment niet rendabel te realiseren. Faseerbaarheid is hierbij ook een belangrijk aspect. Traditionele laagbouw is makkelijker te faseren. Deze worden gewoon per blok gerealiseerd. Bij intense laagbouw moet rekening gehouden met geïntegreerde oplossingen, omdat het compact is en toch al die laagbouw kwaliteiten integreert. Een voorbeeld van zo'n geïntegreerde oplossing is het tweede maaiveld. Dat kan je niet in stukken uitvoeren en moet in één keer worden ontwikkeld. Geconcludeerd kan worden dat het de bedoeling is om te bouwen, en daar wordt ook aan gewerkt, maar het is ook bedoeld als manifestatie, als studie.

### *Praktijklessen aan vastgoedprofessionals*

Raak vooral niet ontmoedigd. De manifestatie Intense Laagbouw was echt een academische studie. Het geeft een heleboel inspiratie en er staan uiteindelijk een heleboel mooie dingen in het boek. Af en toe moet er over de grenzen heen gekeken worden van wat kan en wat realistisch is om te kunnen ontdekken dat er verdere stappen gezet kunnen worden. Natuurlijk is de markt en wat mensen ervoor willen betalen heel belangrijk, maar op het moment dat je daar met een bepaalde manifestatie lekker omheen kan, heeft dat een enorme toegevoegde waarde.

Belangrijk is om de haalbaarheid niet uit het oog te verliezen. Ook voor de gemeente is het belangrijk om een gezonde grondexploitatie te hebben. Ten tijde van ontwikkelen moeten de kosten en baten tegen elkaar opwegen. Bij veel plannen gaat dat echter niet lukken. Tevens is de vraagkant van de markt belangrijk, hierbij is het goed om de vraag te stellen: wordt er iets ontwikkeld wat voor de betreffende doelgroep op die locatie ook echt werkt?

Van belang is tevens de aandacht voor de publieke ruimte. Er is genoeg nagedacht over de woningen zelf. Met de kwaliteit van de publieke en openbare ruimte wordt eigenlijk heel weinig gedaan. Dat is soms een achtergesteld gebied, zeker in vergelijking tot het

buitenland. In Nederland is de openbare ruimte nog steeds een restpost. Hoe we iets gaan bestraten, wordt bepaald door wat er nog over is van het budget. De manier van denken over de buitenruimte kan dus verbetering gebruiken.

Als studie heeft het veel gebracht. Op het moment dat realisatie het uitgangspunt is dient de financiële haalbaarheid scherper in de gaten gehouden te worden, evenals de consumentenvraag en dan is experimenteren niet de beste manier om de afzet te garanderen.

Het beheer van de semi-openbare ruimte en het budget wat nodig is om die openbare ruimte goed in te richten, is relatief hoog ten opzichte van traditionele bouwvormen. Op het moment dat er echt wordt overgegaan tot realisatie, dient er verder gestudeerd te worden op de faseerbaarheid en flexibiliteit binnen een dergelijk intens laagbouwmilieu.

Zorg hiernaast ten eerste voor een goede opvolging van dit soort initiatieven. Er wordt energie gegenereerd en er wordt veel gevraagd vanuit de markt voor weinig geld. Hier moet zorgvuldig mee worden omgegaan. Gevreesd wordt dat dit initiatief hetzelfde afloopt als een paar recente andere initiatieven zoals Meerstad en De Blauwe Stad, welke zijn uitgelopen op fiasco's. De initiatieven staan in de belangstelling, dan blijkt het niet te werken en wordt het muisstil. Vervolgens gaat er enorm veel (media) aandacht en publiciteit naar een nieuw initiatief, maar er wordt te weinig teruggekeken naar het fiasco van het vorige project. Ten tweede is het raadzaam om de definities ruimer te definiëren. Ten derde dient er eerder in de competitie contact gezocht te worden met ontwikkelaars die betrokken zijn bij locaties van de gemeente. De gemeente als brainstormer en denktank vraagt iets, maar die heeft vooral een sociaal, stedenbouwkundig en architectonisch laboratorium voor ogen. Na het brainstormen worden pas de ontwikkelaars erbij geroepen om daadwerkelijk aan de slag te gaan. Waarom wordt er niet al in de aanvangsfase commitment van die kant gezocht, zodat de initiatieven niet achter elkaar worden gezet, zonder dat ze elkaar bereiken. Het risico bestaat dan echter wel dat er vanuit het perspectief van de ontwikkelaar water bij de wijn gedaan moet worden. Echter is het dan wellicht nog steeds een mix van water en wijn en niet alleen van wijn in de eerste fase en water in de tweede fase.

## 6.3 Invloed op ruimtelijke kwaliteit

### 6.3.1 Belang ruimtelijke kwaliteit

Niet alleen tussen steden is een verschil van kwaliteit waarneembaar, ook binnen steden zijn de verschillen in kwaliteit van wijken duidelijk zichtbaar. Wijken zijn gebouwd in een bepaald tijdperk en elk tijdperk heeft zo zijn eigen positieve kenmerken maar ook zijn tekortkomingen. Het erkennen van en lering trekken uit deze positieve en negatieve kenmerken van bepaalde wijken, stelt ons in staat om hierop in de toekomst te anticiperen. Het Ministerie van Volkshuisvesting geeft in de vierde nota over de ruimtelijke ordening per naoorlogse wijk aan wat de specifieke kenmerken zijn (Vierde Nota, 1988).

- Wijken uit de jaren vijftig:

*Positief:* Gunstige ligging ten opzichte van de stadscentra en een stedenbouwkundige structuur met duidelijke overgangen tussen privé- en openbaar gebied.

*Negatief:* Bouwtechnisch van mindere kwaliteit.

- Wijken uit de jaren zestig:

*Positief:* Goede bouwtechnische kwaliteit en een gunstige ontsluiting voor de auto

*Negatief:* Voornamelijk de hoogbouwonderdelen van de wijk zijn gevoelig voor verval. Verder

wordt de stedenbouwkundige structuur als grootschalig en gezichtsloos ervaren, gecombineerd met onduidelijke overgangen tussen openbaar en privégebied.

- Wijken uit de jaren zeventig:

*Positief:* Afwisselend woningaanbod met groot aanbod van eengezinswoningen.

*Negatief:* In sommige gevallen te dicht bebouwd en een onoverzichtelijke verkeersstructuur.

Het probleem dat hieruit voortkomt is, dat als er in de steden geen aantrekkelijke woonmilieus worden gecreëerd, de markt op zoek gaat naar andere mogelijkheden. Dit kan leiden tot verdergaande stadsuitbreiding en suburbanisatie. De plekken in de steden die verlaten worden, kunnen te maken krijgen met verloedering. Zowel de uitbreiding als de verloedering zijn beide niet gunstig en dienen dan ook voorkomen te worden door aantrekkelijke stedelijke woonmilieus te creëren met voldoende ruimtelijke kwaliteit (Lubbers & Nijpels, 1988)

### 6.3.2 Definiëring

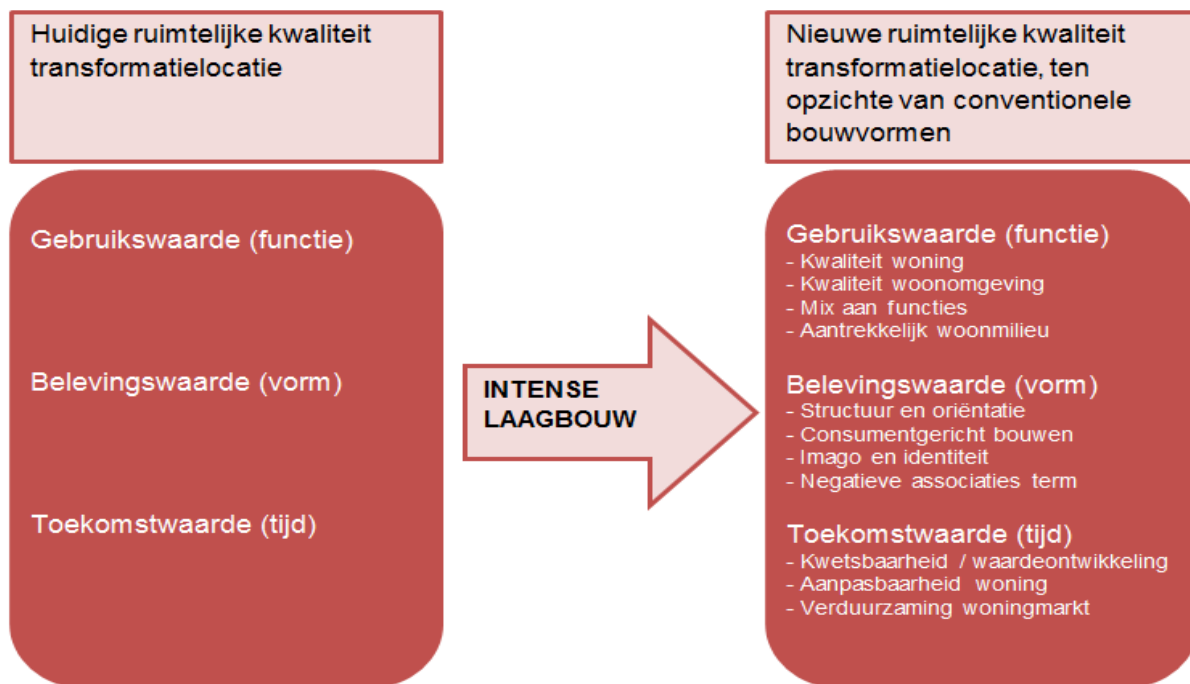
Het begrip ruimtelijke kwaliteit wordt gebruikt om op een zo objectief mogelijke manier een bepaalde locatie, inclusief de bebouwde omgeving, te beoordelen. Het doel is om te kijken welke effecten intense laagbouw heeft op binnenstedelijke transformatielocaties in de context van ruimtelijke kwaliteit. Om dit te kunnen analyseren dient duidelijk te zijn wat er wordt bedoeld met ruimtelijke kwaliteit en welke factoren hier een rol in spelen. Hooimeijer & Kroon & Luttik (2001) hebben in het rapport "kwaliteit in meervoud" een matrix ontworpen welke dient als (flexibel) conceptueel analysekader, waarin het begrip ruimtelijke kwaliteit wordt vertaald in ruimtelijke aspecten. Volgens Hooimeijer & Kroon & Luttik (2001) vraagt ruimtegebruik om een afweging tussen de drie elementen gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde. De vierde nota over de ruimtelijke ordening (1988) voegt hier de drie factoren functie, vorm en tijd aan toe. Om te beginnen met de functie: zowel de indeling van een wijk als een huis moet doelmatig zijn. De gebruikswaarde is hoog op het moment dat in de nabije omgeving gesitueerde functies elkaar niet hinderen, maar aanvullen. De verhouding tussen openbaar- en privégebied speelt hier tevens een rol. Hierover zegt Bahrdt (1971) dat gebieden waarbij de scheiding tussen privé of openbaar niet goed duidelijk is, kwetsbaar zijn. Als tweede de factor, vorm: niet alleen een land, stad of wijk, maar ook een huis dient er goed uit te zien. Aan de belevingswaarde worden dan ook hoge eisen gesteld, hierbij kan gedacht worden aan de structuur van de wijk en oriëntatie in de wijk en aan aspecten zoals imago en identiteit. Als laatste is daar de factor tijd: voor een gebouw is het van belang dat het dusdanig gebouwd is dat het een lange tijd mee kan gaan, dat de woning waardevast is en dat het in de loop van de tijd aangepast kan worden aan veranderende eisen en wensen. Als dit niet alleen geldt voor het gebouw zelf maar ook voor de gebouwde omgeving is er sprake van toekomstwaarde.

Over het algemeen kan gezegd worden dat de drie elementen gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde samen de ruimtelijke kwaliteit bepalen (Vierde Nota, 1988).

### 6.3.3 Theoretisch model

De bovenstaande elementen en factoren worden in dit onderzoek gebruikt om te analyseren wat de effecten van intense laagbouw zijn op de ruimtelijke kwaliteit van binnenstedelijke transformatielocaties. Op deze manier kan er een vergelijking worden gemaakt tussen de

oude situaties op de binnenstedelijke transformatielocatie en de situatie op de transformatielocatie na het realiseren van intense laagbouw, ofwel de nieuwe situatie. Dit in vergelijking tot conventionele bouwmethode van hoogbouw en de traditionele laagbouw (de rijtjeswoning). Het proces is via onderstaand (flexibel)theoretisch model inzichtelijk gemaakt.



Figuur 14: Theoretisch model ruimtelijke kwaliteit (Eigen bewerking, 2012)

Bij binnenstedelijke transformatielocaties gaat het in de meeste gevallen om verouderde bedrijven-/industrieterreinen, haventerreinen of spoorzones, zoals aan bod is gekomen in hoofdstuk 2. Het is evident dat op het moment dat deze leegstaande, verouderde en vaak vervuilde terreinen een nieuwe invulling krijgen, in de vorm van bijvoorbeeld woningbouw, op dat moment de nieuwe ruimtelijke kwaliteit ten opzichte van de huidige kwaliteit verbetert. In die zin is intense laagbouw een geschikte manier om de toekomstige ruimtelijke kwaliteit te bevorderen. De vraag is echter of intense laagbouw een betere, andere of meer invloed en effect heeft op de nieuwe ruimtelijke kwaliteit dan andere meer conventionele bouwvormen, zoals de traditionele laagbouwwoning of hoogbouw. Middels interviews met zeven betrokken professionals is er geanalyseerd of en welk effect intense laagbouw heeft of kan hebben op de nieuwe ruimtelijke kwaliteit.

#### 6.3.4 Gebruikswaarde (functie)

##### *Effect intense laagbouw op de kwaliteit van de woning*

Het bouwen van intense laagbouw heeft in principe geen effect op de kwaliteit van de woning ten opzichte van conventionele bouwvormen. Wat wel mogelijk is, is dat intense laagbouw toegevoegde waarde heeft voor het grotere geheel zoals een wijk, of in stedenbouwkundig opzicht. Op de gebruikskwaliteit van de woning heeft het geen effect. De oppervlakte en de rangschikking van ruimtes zit gewoon goed in de woning. Daar hoeft compactheid geen invloed op te hebben. Dat is ontwerpqualität. De woning zelf wijkt wat betreft kwaliteit eigenlijk bijna niet af van een traditionele laagbouwwoning, wel wat betreft de (openbare) buitenruimte. Ten opzichte van hoogbouw is er wel verschil in kwaliteit. Hierbij zit het grote

verschil in de individuele toegang en het verticaal georiënteerd zijn van intense laagbouw (meerdere verdiepingen).

De kwaliteit van de woning kan ook wel worden verbeterd. Er ontstaat namelijk een grotere inwisselbaarheid wat betreft het gebruik van ruimtes dan bij traditionele woningen. In feite wordt er een stapeling van ruimtes verkregen die op grond van haar afmetingen geschikt zijn voor allerlei functies. De ruimtes zijn niet voorgeprogrammeerd. Het is een verrijking van het aanbod door de grote mate van vrij indeelbaarheid van de ruimtes.

De intensiteit en de hoeveelheid functies dat op een beperkt oppervlakte wordt gerealiseerd, is specifiek voor intense laagbouw. De woning zelf, het parkeren en de buitenruimte zullen allemaal compacter zijn dan wat vanuit het verleden gebruikelijk is. Deze eigenschappen zullen de kwaliteit van intense laagbouw karakteriseren. In de praktijk blijkt dat woonvormen die afwijken van het klassieke wensbeeld toch goed in de markt liggen. Deze woningen geven antwoord op de vraag van een nieuwe generatie woonconsumenten. Daar ligt de kwaliteit van de woning.

### *Effect intense laagbouw op de kwaliteit van de woonomgeving*

De bedoeling is dat het de omgeving stimuleert om verdergaande ontwikkelingen van de grond te krijgen. Tevens wordt er naar alle waarschijnlijkheid een andere bevolkingssamenstelling aangetrokken, die wellicht economisch daadkrachtiger is. Het heeft in die zin wel een positief effect op de woonomgeving. De kwaliteit van de woonomgeving wordt in feite meer bepaald door de sociale cohesie. Een gebouw heeft daar, in zijn algemeen, relatief weinig invloed op. Er wordt niet geloofd in architectuur als therapeut. Wél in de manier waarop architectuur bijdraagt aan de culturele belevenis van die plek. Dat zorgt wellicht voor een ander soort publiek, die gedraagt zich dan weer anders en komt er een ander soort maatschappelijk component om de woonomgeving heen.

Op het blokniveau van het compacte deel zijn de verschillen waarneembaar ten opzichte van conventionele bouwvormen. Het gaat hierbij voornamelijk om de openbare ruimte. Het is geen ontploffing van honderden, op elkaar lijkende, woningen op een rij, zoals je in uitbreidingswijken ziet.

De faciliteiten die worden aangereikt voor houvast, gesprek en ontmoeting, daar leent het concept intense laagbouw in combinatie met de bestaande buurt zich sterk voor.

Bij compacte bouw moet er aan de openbare ruimte niet alleen veel aandacht worden besteed. Er moet ook een grote post geld voor worden ingecalculeerd om het goed en zorgvuldig in te richten. Wat vaak gebeurt is, dat de openbare ruimte als sluitpost of restpost wordt opgenomen in plaats als vaste post. Bij gewone rijtjeswoningen kan dit nog wel eens gepermitteerd worden. Bij intense laagbouw daarentegen is er minder privé buitenruimte en meer collectieve openbare ruimte. Dan vraagt de openbare ruimte meer aandacht en investering. Op de kwaliteit van de woonomgeving kunnen grote verschillen ontstaan. De woonomgeving is namelijk veel compacter dan in een traditioneel laagbouw milieu. De ruimte is veel stedelijker. Dit is niet per definitie iets slechts, maar de ruimte die er, is moet wel goed ontwerpen en goed beheerd worden. Het stelt ongelooflijke hogere eisen aan de buitenruimte, om zodoende dezelfde veiligheid (voor bijvoorbeeld kinderen) op de straat te creëren als bij traditionele laagbouw.

### *Creëren van mix aan functies*

Of het nou gaat om laagbouw of hoogbouw, binnenstedelijke locaties lenen zich per definitie uitstekend voor het multifunctionele. Appartementencomplexen gaan vaak de lucht in en onderop, op het maaiveld, is dan ruimte voor een commerciële plint, eigenlijk zo plat geslagen als maar kan. Intense laagbouw biedt daarin veel meer variatie mogelijkheid.

Intense laagbouw vormt geen beperking voor extra mogelijkheden bij het realiseren van een mix aan functies, maar het biedt ook geen extra mogelijkheden. In vergelijking tot een hoogbouw milieu is het draagvlak voor voorzieningen kleiner, gezien het feit dat er gewoon minder mensen wonen en het verzorgingsgebied en draagvlak dus beperkter is. Wat wel mogelijk is, is dat doordat intense laagbouw een relatief hoge dichtheid kent en er hierdoor een stedelijker milieu ontstaat dan bij traditionele laagbouw, het voor ondernemers misschien aantrekkelijker is om zich daar te vestigen met hun bedrijf. Intense laagbouw is niet specifiek gericht op het mogelijk maken van een mix aan functies, maar de mogelijkheden zijn er wel. Een tweede maaiveld brengt echter wel extra mogelijkheden met zich mee, maar dat is niet iets specifiek voor intense laagbouw.

Bij eengezinswoningen kan er ook een combinatie van wonen en werken worden gecreëerd. Bij compacte laagbouw, waar lichte stapeling plaatsvindt, ontstaat veel restruimte en die wordt dan benoemd als zijnde werkruimte. Maar dat vloeit echter meer voort uit de situatie dat er geen andere functie aan gegeven kan worden, dan dat het een doel op zich is. Het beste is om voorwaardenscheppend bezig te zijn, maar er niet van afhankelijk te zijn.

De te realiseren laagbouw locaties liggen midden in of aan de rand van gebieden die al veel voorzieningen huisvesten, zoals scholen en winkels. Het is niet nodig om in die wijk nieuwe functies te realiseren. Het gaat meer om het versterken van de bestaande voorzieningen.

### *Realiseren van aantrekkelijke woonmilieus (met een sociale mix)*

Intense laagbouw kan bijdragen aan het realiseren van een aantrekkelijk woonmilieu met een sociale mix, maar is toch ook sterk afhankelijk van de betreffende locatie. Een goede locatie brengt meer geld op dan een wat mindere locatie. Een logisch gevolg van een betere locatie is dat deze ook vanzelf mensen aantrekt die wat meer te besteden hebben. Dit geldt ook voor de commerciële functies. Een winkel op een A-locatie brengt meer geld op dan een winkel op een slechte locatie. Op het moment dat het vanuit een bepaald sociaal oogpunt gewenst is om een sociaal zwakkere doelgroep op die plek te huisvesten, in de vorm van sociale huur of iets dergelijks, dan zijn daar andere partijen bij nodig, zoals een woningcorporatie. De woningcorporatie moet daarin mee willen gaan en zal dan een vorm van onrendabele top moeten accepteren. Misschien moet de corporatie voor de hoeveelheid daar te realiseren sociale huurwoningen, een andere grondprijs aangeboden krijgen van de gemeente. Dit is echter niet afhankelijk van intense laagbouw, daar heb je in de praktijk bij alle bouwvormen mee te maken. Intense laagbouw kan iets toevoegen op het moment dat er nieuwe (woning) typologieën worden toegevoegd aan de bestaande voorraad op de betreffende locatie.

De focus is niet zo zeer op doelgroepen geweest. Het uitgangspunt is meer geweest: dit is de locatie en wat past hier het best gegeven de omgeving, de ligging en de specifieke omstandigheden. Intense laagbouw draagt alleen maar bij aan differentiatie, maar het leidt niet tot een sociale mix. Daar is geen intense laagbouw voor nodig. Met andere bouwvormen kunnen ook verschillende eigendommen en woonvormen worden georganiseerd. Het

merendeel van de intense laagbouwplannen zijn te duur om in de sociale huur te realiseren. Het leidt dus eerder tot homogeniteit.

Door de verschijningsvorm en de eigenschappen van intense laagbouw is het mogelijk dat er een soort van culturele elite op afkomt. Dat zorgt voor een bepaalde homogeniteit. Dit is meer een selectie die gebaseerd is op het idee van de portemonnee. Vroeger werd er alleen maar geselecteerd op de portemonnee. Zo van: daar wonen de rijken, daar de armen en daar de middenklasse. Omdat je nu zo specifiek met de vormgeving en daarmee in culturele uitwerking bezig bent, is er kans dat het voor meerdere portemonnees haalbaar is. Het is echter logisch dat iemand met een kleiner budget kiest voor een wat kleinere woning en de andere voor een wat grotere woning. Dus die sociale cohesie ontstaat door de culturele binding die de mensen hebben. Intense laagbouw zorgt op een hoger schaalniveau voor het aantrekken van een gemengde doelgroep binnen de stad. Op dit moment dreigen zeker de gezinnen bijvoorbeeld de stad uit te gaan. Deze doelgroep behoudt met intense laagbouw de mogelijkheid om in de stad een wooncarrière op te bouwen. Met kleine aanpassingen is het mogelijk om de bandbreedte van de woning te vergroten en om zodoende kleinere en grotere woningen te mengen en de uitbreidingsmogelijkheden van woningen te vergroten. Hier leent een dergelijk compacte laagbouwmilieu zich uitstekend voor. In veel binnenstedelijke gebieden is het grootste gedeelte van de woningmarkt gebouwd in de huursector. Door de trage voorraadmarkt moet er een lange periode koopwoningen worden gebouwd om een evenwichtige woningmarkt te krijgen in de stad. Intense laagbouw biedt de kans om meer koopwoningen aan de markt toe te voegen.

### 6.3.5 Belevingswaarde (vorm)

#### *Invloed intense laagbouw op structuur en oriëntatie in de wijk*

Het gaat altijd om locatie, locatie en locatie. De plannen die tijdens de manifestatie zijn opgesteld passen uitstekend op die plek. Dat wil nog niet zeggen dat op die plek per definitie bijvoorbeeld geen hoogbouw had gekund. Stel er is een locatie van twee hectare en men bouwt dit vol met intense laagbouw, dan is dat erg intensief. Er wordt als het ware van elke vierkante meter gebruik gemaakt middels bebouwing. Dit ten opzichte van het neerzetten van twee hele slanke torens op die twee hectare met daar omheen iets van groen. Dan zou deze hoogbouw in principe nog beter kunnen zijn voor de oriëntatie en structuur dan intense laagbouw. Door de dichtheid wordt de interactie tussen privé en openbaar geïntensiveerd. Het intensificeert het gebruik van de openbare ruimte, want iedereen moet parkeren, er moet gespeeld kunnen worden, men dient buitenruimte te hebben om in de zon kunnen zitten en hun woning te kunnen bereiken. Dit hoeft op zich geen invloed te hebben op de oriëntatie en structuur, zolang het maar goed doordacht is. Er zitten plannen tussen waarbij de verbinding met de huidige omgeving en (woning)bouw goed gemaakt is. De plannen zijn dus niet allemaal introvert, maar ze zitten er wel tussen. Er is niet één antwoord voor alle locaties, het varieert per locatie, plan en ontwerp. Er is in Nederland ten eerste te weinig ervaring met intense laagbouw, laat staan positieve ervaringen, om hier uitspraken over te doen. Twee is dat het tweede maaiveld nooit een succes is geweest in Nederland. Het is lastig om aan te geven welke invloed intense laagbouw heeft op de structuur en oriëntatie, aangezien dit erg afhankelijk is van het ontwerp. Het ontwerp is vervolgens weer afhankelijk van de mogelijkheden van de ligging en de locatie, de ontsluiting, de bezonning en de omgevingskwaliteiten. De mogelijkheid bestaat wel om een soort van verweving te



realiseren, maar dat is niet echt van de bouwvorm afhankelijk. Het is ook denkbaar dat intense laagbouw totaal geen invloed heeft op de oriëntatie en structuur van de wijk ten opzichte van conventionele bouwvormen. Er is een, al dan niet bestaande, structuur van de wijk en daar dient men zich op aan te passen. Het is niet andersom.

### *Gebieden met onduidelijk scheiding tussen privé en openbaar zijn kwetsbaar en komen geregeld voor bij intense laagbouw*

Kort door de bocht gezegd klopt de bovenstaande zin. Wat mensen vaak spannend vinden zijn lastige overgangen in een gebied tussen openbaar en privé. Dan wordt er vaak een soort van tussenoplossing bedacht en gezegd dat het van alle bewoners is. Op dat moment wordt het een ondoorzichtig geheel. Van wie is het nou eigenlijk? Moet er een VVE worden opgericht en wie is daar voor welk deel verantwoordelijk voor? Daar wordt het erg ingewikkeld van. Waar de scheiding niet helder is, is ook het beheer en de uitvoer hiervan niet helder. Op het moment dat het semi-openbaar wordt voelen de bewoners zich op de één of andere manier toch ook minder verantwoordelijk om het te onderhouden. Dat soort aspecten zit soms wel in dit soort ontwerpen opgesloten. Het vraagt dan ook meer overleg met de buurt en het is arbeidsintensiever voor de gemeente.

In Nederland is het niet gebruikelijk om het woongebouw in de publieke ruimte te zetten. Men wil altijd nog even een hekje er omheen met een hegje. Problemen kunnen voorkomen worden door de publieke ruimte zo in te richten dat bewoners trots zijn om daar te wonen. Het moet volstrekt helder zijn wie waarvoor verantwoordelijk is. Het semi-openbare kan nog steeds, in die zin dat het semi-openbare iets is, waar mensen die er komen, zich te gast moeten voelen. Op het moment dat mensen zich er te gast voelen, gedragen ze zich anders dan als ze denken dat het van niemand is. Een voorbeeld zijn de zogenaamde hofjes hier in de stad Groningen. Men mag daar gewoon lopen maar men weet wel dat men te gast is. Daar gebeuren ook nooit rare dingen. Als het buitengebied goed en met zorg gemaakt is, kan er veel. De intentie van intense laagbouw is het aansluiten bij de stad met scherpte en duidelijkheid over wat privé, wat collectief en wat openbaar gebied is. Tussengebieden zijn inderdaad wel kwetsbaar. De semi-openbare ruimtes kunnen echter ook gezien worden als een toegevoegde waarde, die het juist aantrekkelijk maken voor mensen om daar te wonen. Het kan potentie bieden aan een stad maar het dient wel goed vorm gegeven te worden. Het beheer en degene die verantwoordelijk is voor het beheer, moeten volstrekt duidelijk zijn. Er dienen voldoende plekken te worden gecreëerd voor het gangbare gebruik.

### *Mogelijkheden van consumentgericht bouwen*

In de ruwbouw zijn alle woningen ongeveer gelijk, maar uiteindelijk kunnen alle bewoners door vroegtijdige inspraak op maat worden bediend. Dat kan bij eengezinswoningbouw en intense laagbouw beter dan bij hoogbouw. Op voorhand kan niet worden gezegd of intense laagbouw minder of meer mogelijkheden biedt. Wel bestaat de mogelijkheid voor elke woning om bijvoorbeeld een dakopbouw te realiseren doordat de woning zich organiseert tussen voetprint en dak. Deze mogelijkheid is echter bij een traditionele laagbouwwoning in even grote mate aanwezig.

Collectief particulier opdrachtgeverschap kan goed worden toegepast bij intense laagbouw. Wel zijn er belemmeringen op de invloed die je als woonconsument kunt hebben op een project. Bepaalde dingen liggen gewoon vast, maar dat is bij andere bouwplannen ook zo. Omdat de vormen wat ingewikkelder zijn, is enkel collectief particulier opdrachtgeverschap

mogelijk en niet individueel particulier opdrachtgeverschap. Echter het aantal mensen dat wat ingewikkelder wil en daar ook de kennis en energie voor heeft, is beperkt. De schaal van het project is hierbij tevens van belang. Bij een relatief klein plan zijn er mogelijkheden voor collectief particulier opdrachtgeverschap. Intense laagbouw hoeft wat betreft consumentgericht bouwen niet af te wijken van elk ander regulier inspraakproject. Of het is even bezwaarlijk of het is even goed mogelijk.

### *Effect op het imago en identiteit van de transformatielocatie*

Het heeft niet zozeer iets te maken met intense laagbouw. Het gaat er eigenlijk om dat, als er iets wordt gemaakt wat heel specifiek voor die plek is en ook in zijn vormgeving en gebruik anders is dan wat gebruikelijk is, het automatisch identiteit aan die plek geeft. De intense laagbouwoningen geven het gebied een hele duidelijke identiteit mee en zijn daarmee anders dan traditionele bouwvormen. De intense laagbouwplannen moeten als een soort motor functioneren voor verdere ontwikkelingen, hierdoor wordt het imago in grotere mate opgekrikt. Als er nieuwe en andere woonvormen aan een gebied worden toegevoegd dan heeft dat een positief effect op het imago en identiteit van dat gebied, wat tevens te maken heeft met het feit dat er andere mensen worden aangetrokken. Dit is dus niet specifiek aan intense laagbouw verbonden, maar intense laagbouw is wel een uitstekende manier om nieuwe en andere woonvormen te realiseren. Het imago dat een transformatielocatie heeft, voordat er überhaupt wordt begonnen met bouwen over het algemeen, vanzelfsprekend, positief beïnvloed wordt na het realiseren van intense laagbouw. Hoe mooier het plan is, hoe beter dat imago wordt. Ook hier is het lastig aan te geven of dat dat nou specifiek te maken heeft met intense laagbouw. Als alles optimaal is, levert de locatie meer op. Niet alleen in de zin dat er daardoor extra aan verdiend wordt, maar ook doordat er dan extra geld overblijft om in de kwaliteit te stoppen. Of dit nou gebeurt door middel van traditionele laagbouw, hoogbouw of intense laagbouw, het imago wordt hiermee over het algemeen op dezelfde (positieve) manier beïnvloed. Het hangt af van het plan en het is moeilijk om hier algemene uitspraken over te doen. Een goed plan van bijvoorbeeld slechts acht grote villa's op een binnenstedelijke locaties kan het imago en de identiteit positiever beïnvloeden dan een slecht plan waarbij er 80 intense laagbouwoningen worden gerealiseerd.

### *Mogelijkheid tot negatieve associaties van woonconsument met de term intense laagbouw*

De term intense laagbouw is ook niet direct een verkoopkreet is, dat is één. Twee is dat marktpartijen de afgelopen jaren weinig onconventionele bouwvormen hebben gerealiseerd en hierdoor is er weinig nieuwe inspiratie bijgekomen. Hier is de manifestatie ook precies voor bedoeld: als creatieve prikkel en als uitdaging naar ontwikkelaars en de markt toe. Om aan te geven dat er ook andere oplossingen zijn voor het binnenstedelijk ontwikkelen. Het intense hoeft de markt helemaal niet af te schrikken. Het bevindt zich in de stad en daar moet de woonconsument bewust voor kiezen. Het zijn de stadsmensen waar bij intense laagbouw op wordt gedoeld. Het is goed om die groep te bedienen en die groep is ook groot genoeg. De marktsituatie is alleen slecht op het moment. Dus of het negatieve associaties kan oproepen: ja. De term suggereert een hoge dichtheid in het stedelijke gebied. Dit is op zich niet slecht, hiermee wordt de doelgroep afgebakend.

Er zijn vooroordelen, maar die kunnen met een goede marketingstrategie worden opgevangen. Neem het fenomeen hoogbouw: wonen in een galerijflat is niet populair, maar wonen in een luxe appartementencomplex met mooie binnen en buitenruimtes is nog steeds

populair terwijl het in principe gaat om dezelfde woonvorm. De associatie met intense veehouderij ligt op de loer, meer kippen per vierkante meter. Dat wordt niet als positief ervaren. Net zoals er niet meer gesproken wordt over een flat. Er wordt gesproken van hoogbouw, nog liever van appartementen en dan nog het liefst over een penthouse, dan is het weer oké. Over de term intense laagbouw moeten de marketeers zich nog goed buigen. De term is in de huidige hoedanigheid kwetsbaar en niet consumentgericht. Om het aantrekkelijk te maken voor woonconsumenten moet worden benadrukt dat het hier gaat om een woonmilieu waarbij het mogelijk is dicht bij de binnenstad te wonen, met veel stedelijke kwaliteiten en dat men gelijktijdig kan genieten van de ontspannen kwaliteiten die meer passen bij een sub-urbaan milieu. Het woord intense laagbouw is geen marketing kreet. Het is een typische stedenbouwkundig en architecten jargon. Het moet ook niet gebruikt worden voor het in de markt zetten van “grondgebonden individuele woningen in een bijzondere setting”. Dat klinkt al heel anders. Dus met andere woorden het is belangrijk dat de marketing strategie goed ingevuld wordt.

### 6.3.6 Toekomstwaarde (tijd)

#### *Kwetsbaarheid voor veroudering, achteruitgang en waardeontwikkeling*

De kwaliteit van het bouwen is één en de achteruitgang van die kwaliteit kan je goed ondervangen door een goede ontwikkelaar en bouwer in de armen te nemen. Het belangrijkste hierbij is de waardeontwikkeling. Hierbij is de emotionele marktfactor die aan de grond en locatie hangt van belang. Het heeft niet zo zeer te maken met de bouwkundige kwaliteit van de woning, maar meer met de locatie en de markt. Bij binnenstedelijke plekken en vooral binnenstedelijk in een stad als Groningen, geldt, dat als het goed wordt gedaan, intens of niet intens, de waardeontwikkeling van grondgebonden woningen stabiel is. Door de kwaliteit wat betreft architectuur naar een wat hoger niveau te tillen dan gebruikelijk is bij uitleglocaties, kan de kwetsbaarheid beter ondervangen worden. Bij veel intense laagbouwplannen ontstaan er bijzondere woonvormen, daar zit dan ook de toekomstwaarde. De kwetsbaarheid wordt veel meer bepaald door de techniek dan door het gebruik. Dat is het voordeel van de intense laagbouw ontwerpen. Er is ingezet op de kwaliteit van de gevels en tegelijkertijd is de mogelijkheid behouden voor mensen om intern allerlei koppelingen te kunnen maken zodat de woning geschikt is voor verschillend gebruik. De prijsontwikkeling van woningen in de bestaande binnenstad, waar deze intense laagbouwprojecten worden gerealiseerd, is stabiel en hiermee hebben de woningen op dergelijke locaties toekomstwaarde in zich. De kwetsbaarheid is erg planafhankelijk. Als sommige dingen niet goed zijn doordacht zoals eigendomsgrenzen en de overgang tussen de openbare en semi-openbare ruimtes niet duidelijk is, dan ontstaat kwetsbaarheid in de toekomst. Intense laagbouw moet wat betreft beheer, meer vergeleken worden met gestapelde bouw dan met laagbouw, omdat er veel collectieve aspecten aan kleven. Er is per definitie een VVE (Vereniging Van Eigenaren) nodig die aspecten regelt omtrent het onderhoud en het schoonhouden van de openbare ruimte. In vergelijking tot traditionele hoogbouw hoeft het niet af te wijken, men dient wel het onderscheid te maken met traditionele laagbouw. Hiernaast is het zo dat een intens laagbouw ontwerp van bijvoorbeeld vier bouwlagen haaks staat op levensloopbestendigheid. Dit komt met name doordat er teveel trappen in voor komen welke geprepareerd dienen te worden met trapliften of een lift.

### *Invloed op de aanpasbaarheid van woningen*

Aanpasbaarheid van woningen is niet nadrukkelijk verbonden aan intense laagbouw. Het is meer een algemene beweging. Vanuit de overheid wordt dit onder andere gestimuleerd door bepalingen in het bouwbesluit op te nemen zoals de minimale breedte van deuren. Door de gevelkwaliteit hoog uit te voeren, ontlent de binnenruimtes hieraan een grote mate van aanpasbaarheid. De woningen zijn echter wel verticaal geordend, dus hierdoor niet geschikt voor mindervalide senioren of sommige gehandicapten. Daar is het appartement weer geschikter voor. Het heeft, als de voorzieningen goed geregeld zijn, door de behoorlijke stapeling van relatief veel woonlagen een positief effect op de aanpasbaarheid. Elke woonlaag kan namelijk op individuele basis een functie toegewezen krijgen. Als de woning met relatief eenvoudige ingrepen kan worden aangepast, zijn dat prima oplossingen. Echter moet men oppassen om de woonconsument te veel te categoriseren in doelgroepen. Er zijn gewoon momenten in het leven om een andere woning te kopen of te huren. Dan is het belangrijk dat de huidige woning een bepaalde waarde vastheid heeft. Echter is het ook zo dat aanpassen door het bouwbesluit en bouwverordening niet erg interessant is. Dit wil niet zeggen dat er niet gekeken moet worden of woningen op meerdere manieren kunnen worden gebruikt. Tevens moeten eenvoudige aanpassingen zeker niet uit de weg gegaan worden. Intense laagbouw vormt hier verder geen belemmering in, maar heeft ook geen nadrukkelijke meerwaarde. Aanpasbaarheid kan in alle bouwvormen worden gerealiseerd. Het moet echter wel van tevoren als duidelijke ambitie worden geformuleerd.

### *Invloed op de verduurzaming van de woningmarkt*

Het gebruik van minder vierkante meters door compacter te bouwen is gunstig. Tegelijkertijd wordt het programma geïntensiveerd waardoor er op elke vierkante meter meer belasting aan mensen en de daar bijbehorende consumptie ontstaat. Dit is dan weer een nadelig gevolg voor de duurzaamheid. Het toepassen van duurzame technieken en materialen moet sowieso gebeuren in de vastgoedmarkt, onafhankelijk van de bouwvorm. Bij verduurzaming is het van belang dat de schil van de woning in orde is zodat gemakkelijk kan worden omgeschakeld naar duurzamere technologieën. Dat geldt niet zozeer specifiek voor intense laagbouw, maar meer in zijn algemeenheid. Duurzaamheids- en ecologische aspecten zijn universeel en niet gekoppeld aan een specifieke bouwvorm. Intense laagbouw brengt geen specifieke bijdrage met zich mee ten opzichte van andere bouwvormen bij de verduurzaming van de woningmarkt, de mogelijkheden zijn gelijk.

Echter nodigt intense laagbouw wel sneller uit tot het overschakelen op collectieve energievormen, zoals warmte- en koude opslag, gezien de compacte bouwblokken. Hoe compacter er gebouwd wordt hoe groter de mogelijkheden om de woningen te verduurzamen. Het is een goede toekomstgerichte bouwvorm, omdat het nadruk legt op het behoud van stedelijke kwaliteit, het voorzieningen niveau en het beperken van de mobiliteit. Tegelijkertijd is het een goede bouwvorm die anticipeert op de groeiende welvaart en meer individuele differentiatie in wensen. Op het gebied van duurzaam bouwen brengt intense laagbouw voordelen met zich mee ten opzichte van traditionele laagbouw. Hoe compacter er namelijk wordt gebouwd hoe beter men in staat is om collectieve energievoorzieningen te integreren, zoals een gemeenschappelijk warmtekrachtkoppeling. Dit soort dingen zijn vooral in een compactere setting makkelijker te realiseren omdat er al een vorm van collectiviteit is.

### 6.3.7 Totale bijdrage aan de nieuwe ruimtelijke kwaliteit

Een binnenstad heeft altijd al als kenmerk gehad dat het weinig vierkante meters heeft en intensief gebruikt wordt. Intense laagbouw voegt dus iets toe in de zin dat het gewoon logischer en organischer is om op binnenstedelijke transformatielocaties dit soort woningen te realiseren in plaats van de locaties, zonder nadenken, vol te bouwen met bijvoorbeeld rijtjeswoningen of appartementencomplexen. Het voegt iets toe aan de drang die de stad altijd heeft gehad om compact te blijven en dat moet ook zo blijven. Intense laagbouw heeft een zekere kwaliteit in zich. Men zal zien dat er echt iets bijzonders is neergezet en dat de woningen zich op de één of andere manier onderscheiden van traditionele woningbouw. Dit onderscheid kan zitten in de architectuur, in de dichtheid, de verschijningsvorm of de creativiteit die het los maakt. In sommige gevallen zijn er bijna onmogelijke dingen bedacht maar er zit ook veel in aan nieuwe ideeën. Het is moeilijk om te zeggen dat het beter of slechter is dan andere bouwvormen. Het is in elk geval anders en anders is op zichzelf overigens al een hele kwaliteit op dit moment. Kwaliteit zit opgesloten in het feit hoe er gebouwd is, hoe mensen er mee omgaan en daarbij speelt het sociale en maatschappelijke component een belangrijke rol. Mensen moeten van het gebouw houden, zo simpel is het. De oppervlakte van binnenstedelijk bouwlocaties is beperkt en kan vaak niet met traditionele laagbouw worden ingevuld. Men wordt dan gedwongen om op een andere manier te kijken naar een mogelijke invulling. Met intense laagbouw wordt er differentiatie aangebracht, het maakt het spannender, de woonomgeving kan er door in kwaliteit stijgen, de ruimtelijke omgeving wordt er interessanter door en er ontstaat een grotere variatie van het aanbod. Dit zijn belangrijke componenten voor een centrumgebied en kenmerkt een aantrekkelijk binnenstedelijk milieu.

Intense laagbouw is bijna een tegengif op de leegloop en verdunning. Groningen is niet een hele intense stad, Assen is helemaal geen intense stad en Lelystad is een extensieve stad (functioneert navenant ook slecht). In die zin kan de stad Groningen, maar ook andere steden, wel een paar intense impulsen gebruiken.

De potentie van intense laagbouw ligt ook in het feit dat er een soort van semi-openbare ruimtes gemaakt kunnen worden, welke het wonen in de stad veel aantrekkelijker maken. Dat kan op zich ook met andere bouwvormen, maar bij intense laagbouw ligt het veel meer voor de hand. Dit is een hele belangrijke toegevoegde waarde van intense laagbouw. Dit kan echter tegelijkertijd ook een struikelblok zijn als je het niet goed doet.

Intense laagbouw speelt in op de tendens van gezinnen die in de stad blijven wonen, waarbij er een nieuwe en andere vorm van wonen ontstaat. Tevens biedt het concept antwoord op de verdunning van binnenstedelijke gebieden. Daardoor levert het een bijdrage aan het vergroten van het draagvlak en verzorgingsgebied van bestaande voorzieningen.

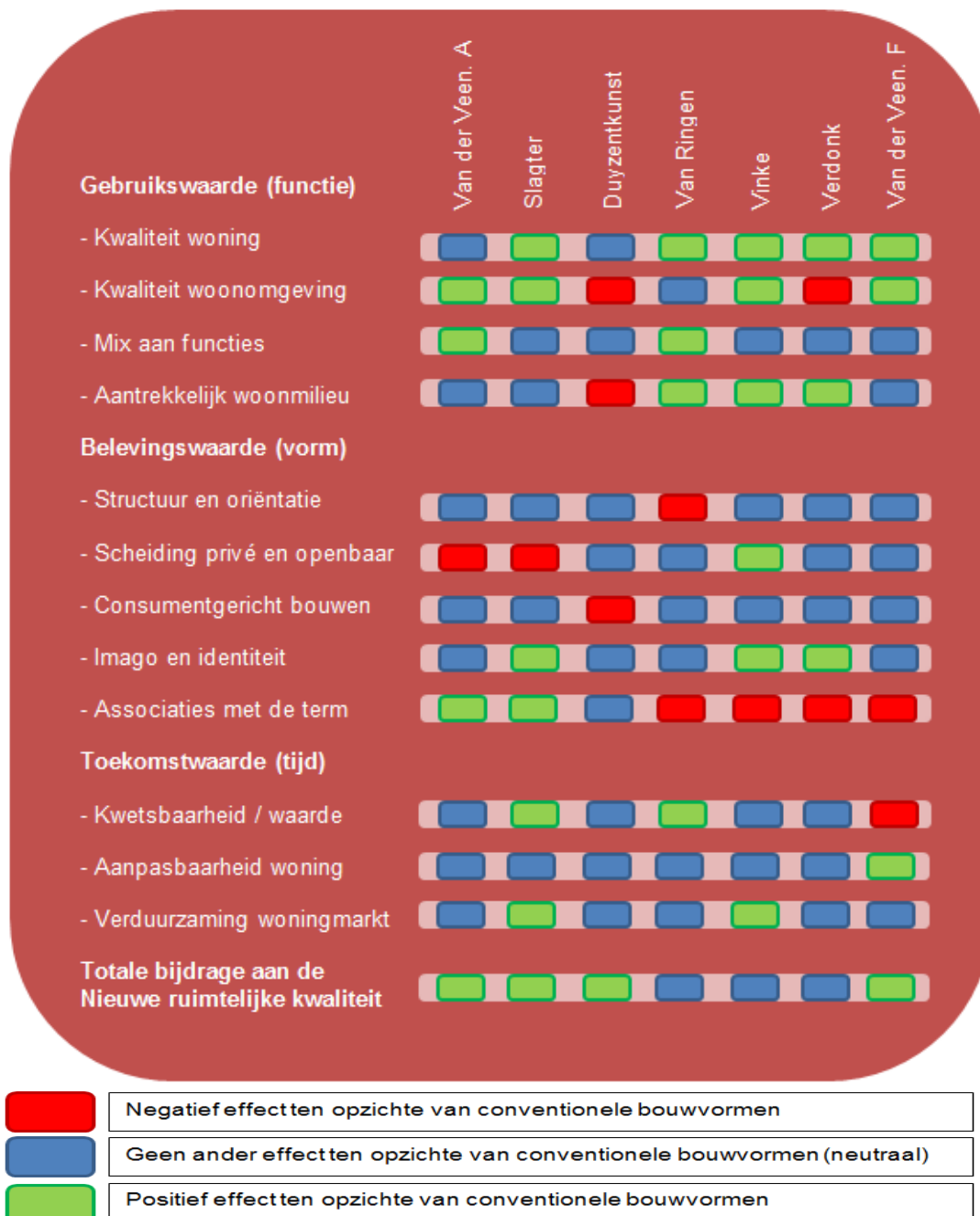
## 6.4 Conclusie

Met behulp van intense laagbouw kunnen transformatielocaties aantrekkelijker en gedifferentieerder worden gemaakt. Binnenstedelijke transformatielocaties zijn duurder en ingewikkelder te ontwikkelen dan uitleglocaties. Bij intense laagbouw gaat het om grondgebonden woningen met een eigen voordeur op het maaiveld, een privé- en collectieve buitenruimte, soms een extra maaiveld en het aantal bouwlagen is vaak beperkt tot drie maximaal vier lagen. Hierbij wordt er op verschillende niveaus concessies gedaan. Een sterk punt van intense laagbouw is dat er concurrerende woonkwaliteiten worden gerealiseerd op aantrekkelijke locaties dicht bij de stad. Hierbij zijn het innovatieve karakter, de kwaliteit van

de ontwerpen, de aanjaagfunctie, vergroting van de sociale samenhang en de waardeontwikkeling in de compacte (vooroorlogse) binnenstad van belang. Een zwak punt is de discrepantie tussen enerzijds het vernieuwende, creatieve en inspirerende karakter en de (financiële) haalbaarheid en marktpotentie. Het afwijken van traditionele patroontjes en het intenser maken dan gedacht werd dat eigenlijk mogelijk was, is een belangrijke kans. De bedreiging ligt in het feit dat er op dit moment onvoldoende markt is. Tevens dienen er concessies gedaan te worden. Als de verkeerde concessies gedaan worden blijft er net niks over. De (bouw) kosten zijn in de meeste gevallen hoger dan bij traditionele bouwvormen. Dit komt voornamelijk door de architectuur, vorm, omgeving, parkeervoorziening en het tweede maaiveld.

De (financiële) opbrengst van intense laagbouw is mogelijk gelijk aan of hoger dan bij conventionele bouwvormen. Intense laagbouw voegt namelijk waarde toe door een hogere mate van flexibiliteit en uitbreidingsmogelijkheden, het intensiveren van het woningbouwprogramma en er kunnen op andere kosten worden bespaard zoals transport en organisatie. Vraag en aanbod in steden sluiten vaak niet op elkaar aan doordat de golfbewegingen in de markt niet synchroon lopen. Tevens spelen de verdien capaciteit, het overheidsbeleid en de karakteristieken van de vastgoedmarkt hierin een rol. De crisis in de markt, intense laagbouw als academische studie en het feit dat binnenstedelijk ontwikkelen niet eenvoudig is, zijn de voornaamste redenen waarom er op dit moment nog geen projecten daadwerkelijk gerealiseerd zijn. Op het moment dat realisatie het uitgangspunt is, is het belangrijk om de (financiële) haalbaarheid niet uit het oog te verliezen. Het beheer van de semi-openbare ruimte, het budget wat nodig is om die openbare ruimte goed in te richten en de voorziening die getroffen moet worden voor het parkeren is relatief hoog ten opzichte van traditionele bouwvormen. Hierdoor dient er verder gestudeerd te worden op de faseerbaarheid en flexibiliteit binnen een dergelijk intens laagbouwmilieu.

Met behulp van figuur 15, zie volgende pagina, is inzichtelijk gemaakt op welke manier intense laagbouw invloed heeft op de nieuwe ruimtelijke kwaliteit van binnenstedelijke transformatielocaties ten opzichte van conventionele bouwvormen. Uit figuur 15 blijkt dat de (nieuwe) ruimtelijke kwaliteit met de behorende gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde niet zo zeer afhankelijk is van een bepaalde bouwvorm, maar meer van het plan zelf, de locatie en de markt. In de meeste gevallen geven de professionals aan dat intense laagbouw op zichzelf niet direct een andere invloed heeft op de toekomstige ruimtelijke kwaliteit dan de meer traditionele vormen van hoog- en of laagbouw.



Figuur 15: Invloed intense laagbouw op de ruimtelijke kwaliteit ten opzichte van conventionele bouwvormen (Eigen bewerking, 2012)

Als er wordt gekeken waarop intense laagbouw volgens de professionals slechter scoort dan andere bouwvormen, dan heeft dit voornamelijk te maken met de invulling die gegeven wordt aan de buitenruimtes bij intense laagbouw en niet met de woning als zodanig. Ten eerste is het lastig om voldoende en kwalitatief hoogwaardige privé, collectieve en gemeenschappelijke ruimtes te creëren. Ten tweede is de scheiding tussen deze drie vormen van buitenruimten moeilijk vorm te geven, wat een gebied uiteindelijk kwetsbaar kan maken. Ten derde vraagt de invulling van de buitenruimte om een intensere vorm van beheer, met de daarbij behorende factoren energie, tijd en kosten. Verder leiden de (negatieve) associaties die intense laagbouw kan oproepen bij de woonconsument mogelijk tot een negatievere belevingswaarde. Intense laagbouw is echter puur een vakterm. Een goede marketing strategie zal deze negatieve associaties op redelijk eenvoudige manier

kunnen wegnemen door bijvoorbeeld te benadrukken dat het hier gaat om grondgebonden individuele woningen in een bijzondere setting.

Intense laagbouw scoort op een aantal aspecten echter ook beter dan conventionele bouwvormen. Intense laagbouw biedt volgens de professionals een uitdagende, nieuwe en innovatieve manier van wonen op aantrekkelijke binnenstedelijke locaties aan. Het concept sluit aan op een veranderende vraag vanuit de markt, waarbij het de mogelijkheid biedt voor (economisch daadkrachtige) gezinnen om in de binnenstad te (blijven) wonen. Door het innovatieve karakter wordt de identiteit en het imago van de betreffende locatie ook eerder positief beïnvloedt, dit heeft op zijn beurt weer aantrekkingskracht op bepaalde doelgroepen. Door de hoge intensiteit en dichtheid biedt intense laagbouw tevens goede mogelijkheden voor de verduurzaming van de woningmarkt.

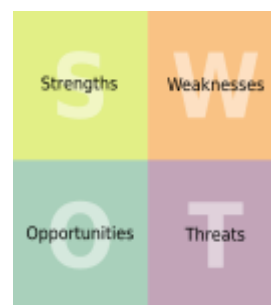
De meningen van de geïnterviewde loopt op sommige punten sterk uiteen. Opvallend hierbij zijn voornamelijk de onderstaande punten.

- *Scheiding tussen privé en openbaar terrein*: twee personen geven aan dat intense laagbouw op dit punt slechter scoort dan conventionele bouwvormen. Hiertegenover geven vier personen aan dat er geen ander effect optreedt en één persoon zegt dat dit juist een positief effect is van intense laagbouw ten opzichte van conventionele bouwvormen. Ondanks dat de groep die aangeeft dat dit punt een negatief effect heeft niet het grootst is, is dit wel het meest waarschijnlijk. Het blijkt dat dat gebieden waarbij de scheiding tussen privé of openbaar niet goed duidelijk is, kwetsbaar zijn (Bahrdt, 1971). Deze plekken komen geregeld voor in de plannen zoals deze tijdens de manifestatie zijn vormgegeven. Om te voorkomen dat deze plekken inderdaad kwetsbaar worden zal er meer geld, tijd en energie gestoken moeten worden in het zo goed mogelijk vormgeven van de buitenruimte en de overgangen tussen openbaar en privé.
- *Kwaliteit van de woonomgeving*: twee personen geven aan dat intense laagbouw hier slechter op scoort dan conventionele bouwvormen, zij verklaren dit doordat er bij intense laagbouw minder privé buitenruimte is en meer collectieve openbare ruimte en dan vraagt de openbare ruimte meer aandacht en investering. Dit sluit eigenlijk aan op het punt met betrekking tot de scheiding tussen privé en openbaar. Hieruit kan dan ook geconcludeerd worden dat, wanneer de buitenruimte en de scheiding goed georganiseerd wordt, intense laagbouw inderdaad een positieve bijdrage kan leveren aan de kwaliteit van de woonomgeving, zoals de meerderheid met vier stemmen ook aangeeft.
- *Associaties met de term*: vier geïnterviewde geven aan dat de term negatieve associaties oproept, twee geven aan dat de term juist positieve uitwerkingen heeft en één geeft aan dat er geen ander effect is. Het meest waarschijnlijk is dat de term wat ongelukkig gekozen is. De term mag dan wel een vakterm zijn, de gemeente heeft toch veel marketingactiviteiten georganiseerd rond de manifestatie waarbij de term intense laagbouw als uitgangspunt heeft gediend. Tevens ligt er een boek in de winkel met de titel intense laagbouw. Het was beter geweest om verder te studeren op een meer commerciële term, die zowel bij de betrokken professionals als de woonconsument positievere associaties oproept.



## 7. SWOT-analyse

Dit hoofdstuk heeft betrekking op de SWOT-analyse. Het doel van de SWOT-analyse is de **S**trengths (Sterkten), **W**eaknesses (Zwakten), **O**pportunities (Kansen) en **T**hreats (Bedreigingen) van intense laagbouw in kaart te brengen, ten einde een antwoord te geven op de deelvraag: *Is intensieve laagbouw op binnenstedelijke transformatie locaties haalbaar gelet op alle relevante aspecten die de haalbaarheid beïnvloeden?* Alle essentiële informatie die door middel van zowel het deskresearch als het fieldresearch is vergaard, is gebruikt om uiteindelijk de SWOT-analyse op te stellen.



Figuur 16: SWOT-analyse (Google, 2012)

### 7.1 Strengths

- Door intense laagbouw wordt de schaarse ruimte in steden efficiënt en effectief benut. Dit zorgt voor een levendige en aantrekkelijke leefomgeving en reduceert het ruimtegebruik in het buitengebied;
- Op indirecte wijze wordt de woningmarkt verduurzaamd. Intense laagbouw biedt namelijk de mogelijkheid om collectieve energievoorzieningen te integreren en om voorzieningen dicht bij elkaar te clusteren en hiermee worden vervoersbewegingen beperkt;
- Het gaat bij intense laagbouw om grondgebonden woningen in dichtheden die eerder overeenkomen met gestapelde bouw (70 wo/ha) dan met traditionele laagbouwrijhuizen (35 wo/ha). Schaarse stedelijke ruimte hoeft hierdoor niet automatisch tot hoogbouw hoeft te leiden;
- Het variëren in woningtypen levert een verscheidenheid aan woonmilieus op en kan gezien worden als tegengif tegen verdunning en leegloop;
- De (bouw) kosten van een laagbouwwoning zijn gemiddeld lager dan van hoogbouw.
- De levensduur van laagbouwwoningen blijkt tot op heden langer te zijn dan de levensduur van appartementen / hoogbouw;
- Intense laagbouw is een ambitie om voor gezinnen met kinderen in de stad een volwaardig woonmilieu te maken, die het aantrekkelijk genoeg maakt om niet te sub-urbaniseren;
- De functionaliteit van het pand is gevarieerd. Het gaat niet om zoveel mogelijk huizen op een vierkante meter te proppen, maar om te kijken of er mogelijkheden zijn om een expliciete woonbeleving te creëren vol kwaliteit;
- In feite wordt er een stapeling van ruimtes verkregen die op grond van haar afmetingen geschikt zijn voor allerlei functies;
- Er worden concurrerende woonkwaliteiten gerealiseerd op aantrekkelijke locaties dicht bij de stad;
- De hoge dichtheid van woningen intensificeert ook de sociale dichtheid en de sociale cohesie en intensificeert het draagvlak voor (bestaande) voorzieningen;
- Het innovatieve karakter en kwaliteit van de ontwerpen is een sterk punt en het heeft een mogelijke aanjaag- en motorfunctie voor verdere ontwikkelingen. Verder is het een uitdaging om eens van traditionele patronen af te wijken;

- Intense laagbouw biedt (financiële) meerwaarde door de grote mate van flexibiliteit en uitbreidbaarheid, de intensivering van het woningbouwprogramma en door het, voor bewoners, besparen op andere kosten zoals transport en organisatie;
- De manifestatie is tot stand gekomen in samenwerking met alle belanghebbende partijen in de vastgoedsector, variërend van gemeente, ontwikkelaars, woningcorporaties, architecten en buurtbewoners.

## 7.2 Weaknesses

- Binnenstedelijke transformatie locaties worden vaak gekenmerkt door versnipperd grondbezit en hierdoor het grote aantal betrokken partijen en belanghebbenden, vervuilde grond en bodemsanering, kosten van sloop, leegstand, lange doorlooptijd en een negatief huidig imago (identiteit);
- De parkeerdruk neemt door transformatie naar woningbouw vaak toe en is daardoor een lastig onderwerp. Gebouwd parkeren kost een vermogen. Het budget dat ingecalculeerd wordt voor gebouwd parkeren is in feite inleveren op de winst.
- In de meeste gevallen hogere (bouw) kosten dan bij conventionele bouwvormen;
- Bij intense laagbouw wordt er op verschillende niveaus concessies gedaan. Als de verkeerde concessies gedaan worden blijft er net niets over;
- Woningen zijn sterk verticaal georganiseerd en daardoor minder toegankelijk;
- Het meest duurzame, mooie en passende bij de organische ontwikkeling van een stad is niet het slopen van de bestaande bebouwing, maar gebruik maken van wat er staat. Intense laagbouw gaat echter uit van sloop en dan bouwen;
- Er bestaat discrepantie tussen enerzijds het vernieuwende, creatieve en inspirerende karakter van de projecten en de haalbaarheid en marktpotentie;
- Vanuit de markt is er een grote vraag naar privé buitenruimte in de vorm van een tuin, deze is bij intense laagbouw gering en in sommige ontwerpen geheel afwezig;
- Intense laagbouw is relatief duurder om te bouwen. In relatie tot gestapelde bouw zijn de grondkosten relatief hoog en in relatie tot laagbouw zijn de bouwkosten relatief hoog door architectuur, vorm en het parkeren;
- De definitie van intense laagbouw is vanuit de gemeente rigide opgesteld;
- Intense laagbouw gaat uit van geïntegreerde oplossingen, waarbij het lastig is om te faseren;
- Bij intense laagbouw is er minder privé buitenruimte en meer collectieve openbare ruimte ten opzichte van traditionele laagbouw. Dan vraagt de openbare ruimte meer aandacht en investering. De openbare ruimte dient niet als restpost te worden gezien;
- Gebieden met onduidelijke scheiding tussen privé en openbaar zijn kwetsbaar en komen geregeld voor bij intense laagbouw;
- De term “intense” brengt negatieve associaties met zich mee.

## 7.3 Opportunities

- Stedelijk wonen is in trek en binnenstedelijke transformatiegebieden bieden de mogelijkheid om hoogwaardige, multifunctionele functies te realiseren en zodoende in deze vraag te voldoen;
- Verdere potenties van binnenstedelijke transformatiegebieden zijn de aansluiting op de huidige infrastructuur en voorzieningen, goede bereikbaarheid, mogelijke ligging aan het water en mogelijke aanwezigheid van cultuurhistorische panden;

- De toenemende verdichting vraagt om nieuwe woningtypen waarin het reduceren van de privé-buitenruimte gecompenseerd wordt door grotere privacy in de woning zelf en door nieuwe vormen van ruimte tussen de woningen;
- Uit de praktijk blijkt dat het mogelijk is om goede en leefbare buurten te ontwerpen in hoge dichtheden;
- Twaalf misverstanden met betrekking tot verdichting zijn door de Rijksbouwmeester onderbouwd weerlegd;
- Zowel op het niveau van het rijk, de provincie als de gemeente is er aandacht voor het bouwen binnen het bestaand stedelijk gebied en voor het feit dat de schaarse grond middels verdichting, het creëren van diversiteit en intensivering, optimaal gebruik dient te worden;
- Het is van belang om attractieve stedelijke milieus te creëren met voldoende keuzevrijheid en afwisseling. Hierbij zijn de begrippen diversiteit en identiteit van belang. Deze elementen dragen namelijk bij aan een ontspannend effect op het gevoel van dichtheid;
- Tot 2040 groeit de Nederlandse bevolking nog met 1,27 miljoen inwoners wat neerkomt op een procentuele groei van 7,6 procent;
- In de periode 2010 - 2020 dienen er circa 578.000 woningen te worden gebouwd om zodoende te voorzien in de uitbreidingsbehoefte. Dit komt neer op ongeveer 58.000 woningen per jaar;
- Het woningtekort dat op 2010 is vastgesteld op 1,9 procent van de gewenste woningvoorraad, zal in het jaar 2020 zijn opgelopen tot 2,6 procent;
- Er bestaat een mismatch tussen de vraag en het aanbod van woningen in steden. De woonconsument wenst een laagbouwwooning, maar in de steden worden voornamelijk appartementen worden gebouwd;
- Compacte laagbouw moet gezien worden als een pleidooi voor differentiatie van woonmilieus in de (stedelijke) woningmarkt;
- Er is een trend te ontdekken dat steeds meer hoogopgeleide gezinnen in de binnenstad (willen) blijven wonen;
- Door de toenemende individualisering en vergrijzing, gecombineerd met een grotere vraag naar vierkante meters, stijgt de druk op de ruimtebehoefte in steden;
- De toekomstige potentiële woonconsumenten (studenten) geven aan dat er veel waarde wordt gehecht aan voldoende ruimte en licht. Dit is iets dat met name bij moderne architectuur vaak wordt benadrukt;
- Het vierkwadrantenmodel laat zien dat bij economische groei (wat te verwachten is na een periode van recessie en herstel) de vraag naar vastgoed toeneemt, de beleggingswaarde stijgt en tevens het bouwvolume zal toenemen;
- De ambitie om 40 procent van alle nieuwbouwwoningen binnen het bestaand stedelijk gebied te realiseren is haalbaar, aangezien er voldoende geschikte locaties beschikbaar zijn;
- De vraag naar koopappartementen in de stad is sinds 1995 niet groter geworden. De grootste vraag vanuit de consument is gericht op grondgebonden woningen;
- De afgelopen jaren is er op een te eenzijdige manier ontwikkeld en hierbij is te weinig rekening gehouden met de wensen van de consument;
- Als oplossing voor de bovenstaande punten moet er worden aangestuurd op een meer gediversifieerd aanbod en creativiteit vanuit het gemeentelijk beleid;

- Er bestaat zowel op het niveau van het rijk, de provincie als de gemeente, aandacht voor het bouwen binnen het bestaand stedelijk gebied alsmede voor het feit dat de schaarse grond middels verdichting, het creëren van diversiteit en intensivering optimaal gebruik dient te worden;
- De waardeontwikkeling in de compacte (vooroorlogse) binnenstad is stabiel. Het blijkt aantrekkelijk te zijn voor woonconsumenten ondanks dat er concessies gedaan worden omtrent wooneigenschappen;
- Om het concept te kunnen realiseren in de huidige marktsituatie zal er gezocht moeten worden naar passende financieringsconstructies. Hierbij kan gedacht worden aan het grondprijnsbeleid of aan het parkeerbeleid;
- Binnenstedelijke locaties lenen zich per definitie voor het multifunctioneel gebruik.

#### 7.4 Threats

- De trend is dat een individu in toenemende mate beslag legt op de ruimte. Vanaf 1900 tot 2009 is het ruimtebeslag per individu vertwaalfvoudigd;
- In de woningbouw is er een trend van versimpeling en reductie waar te nemen. Opdrachtgever en ontwerpers maken nog steeds gebruik van ontwerpmodellen die die ontwikkeld zijn in tijden waarin de vraag omtrent dichtheid en mobiliteit niet of nauwelijks aan orde waren;
- Na 2020 neemt de bevolkingsgroei gemiddeld met 3000 inwoners per jaar af tot nul rond 2040;
- Als gevolg van de vergrijzing neemt het aantal ouderen de komende jaren toe en de potentiële beroepsbevolking (20 tot 65 jaar) af;
- Wat de tevredenheid van bewoners in stedelijke woonmilieus aanzienlijk doet vergroten, is een grotere privé-buitenruimte;
- De toekomstige potentiële woonconsumenten (studenten) geven aan dat moderne architectuur niet echt gewaardeerd wordt. De meeste voorkeur gaat uit naar traditionele architectuur. Een privé-buitenruimte wordt als belangrijk element genoemd en de behoefte aan zondoorlating is groot. Dit is dan ook de reden waarom inpandige balkons niet hoog scoren. Tevens geven de studenten aan dat bij groen stedelijk wonen een tuin onmisbaar is;
- De doelgroep voor intense laagbouw is kleiner dan voor traditionele laagbouw;
- (Commerciële) marktpartijen houden te veel vast aan de klassieke idealen voor gezinnen;
- De crisis en het negatieve sentiment in de vastgoedmarkt is belangrijk en maakt het lastig nieuwe vormen van wonen te introduceren;
- Pas nadenken over hoe het aanbod in de toekomst moet worden ingevuld op het moment dat de markt weer aantrekt;
- Ondanks beleid vanuit de overheid kan vanuit de commerciële vastgoedmarkt de optie waaraan het meeste geld wordt verdiend, haaks staan op de wensen van de woonconsument;
- Vraag en aanbod in steden sluit vaak niet op elkaar aan doordat de golfbewegingen in de markt niet synchroon lopen. Tevens spelen de verdien capaciteit, het overheidsbeleid en de karakteristieken van de vastgoedmarkt als aanbodmarkt hierin een rol;
- Ontbreken van direct stimulerende maatregelen vanuit de overheid.






## 8. Conclusie & Aanbeveling

In dit hoofdstuk staan de conclusies en aanbevelingen van het onderzoek centraal. De hoofdvraag die gedurende het onderzoek centraal heeft gestaan is als volgt geformuleerd: *Intense laagbouw, het antwoord op binnenstedelijke transformatie?*

### 8.1 Conclusie

Binnenstedelijke transformatielocaties zijn duurder en ingewikkelder te ontwikkelen dan uitleglocaties. Bij intense laagbouw gaat het om grondgebonden woningen die allemaal individueel ontsloten zijn, een privé- en collectieve buitenruimte, soms een extra maaiveld, parkeren geschiet op de eigen kavel en het aantal bouwlagen is vaak beperkt tot drie maximaal vier lagen.

In hoofdstuk 2, omtrent binnenstedelijke transformatie, zijn vijf doelen van binnenstedelijke transformatie gepresenteerd welke terug te vinden zijn in figuur 17;

Doelen binnenstedelijke transformatieopgaven	Intense laagbouw
I. Het nastreven van gezamenlijke doelen vormt de meerwaarde van gebiedsontwikkeling. Samenwerking en grote betrokkenheid van de partijen is hierbij het doel.	
II. Functiemenging van hoogwaardige functies en meervoudig ruimte gebruik.	
III. Verbeteren van de bereikbaarheid en toegankelijkheid in combinatie met een betere verbinding met omliggende wijken.	
IV. Verhogen van de kwaliteit van de ruimte, door bijvoorbeeld te investeren in architectuur, programmering en hoogwaardige inrichting van de openbare ruimte. De creatie van voorzieningen en ontmoetingsplekken zorgt voor vergroting van de levendigheid, gebruik- en belevingswaarde van een locatie.	
V. Het doel is van de van bestaande kwaliteiten gebruik maken die een locatie te bieden heeft, zoals water en cultuurhistorische elementen.	

Figuur 17: Doelen van binnenstedelijke transformatieopgaven (Sijbers, 2009 & Eigen bewerking, 2012)

Aan vier van de vijf algemene doelen van binnenstedelijke transformatieopgaven kan door middel van intense laagbouw worden voldaan. Achter één doel staat echter een kruis. Intense laagbouw maakt namelijk wel gebruik van bepaalde bestaande kwaliteiten van de locaties, zoals de ligging aan het water en de bestaande buurt. Er wordt alleen weinig tot geen gebruik gemaakt van bestaande cultuurhistorische elementen. Intense laagbouw gaat uit van het kaalslaan van de bestaande opstallen en daarna het opnieuw opbouwen van de locatie.

De vraag of dat er in kwantitatieve zin de komende jaren vraag is naar nieuwbouwwoningen kan positief beantwoord worden. De uitbreidingsbehoefte bedraagt voor de periode 2010 - 2020 circa 578 duizend woningen. Het woningtekort is in 2010 vastgesteld op 1,9 procent

van de gewenste woningvoorraad. Dit tekort zal in het jaar 2020 zijn opgelopen naar 2,6 procent.

Op het kwalitatieve vlak van de woningmarkt is de tendens dat steeds meer jonge en vaak hoogopgeleide ouders in de binnenstad van grote steden blijven wonen één van de belangrijkste punten voor intense laagbouw. Middels intense laagbouw kunnen er namelijk aantrekkelijke woonmilieus worden geboden aan deze doelgroep.

Het is van belang om te kijken wat de consumentenvoorkeuren zijn met betrekking tot stedelijke wonen. Informatie omtrent de waardering die bewoners geven aan hun intense laagbouwwooning en woonomgeving zou tevens waardevol zijn geweest. Deze informatie is echter helaas niet beschikbaar en op dit moment ook niet te verkrijgen, gezien het feit dat er nog geen intense laagbouwoningen zijn gerealiseerd. Wel blijkt uit onderzoek van Bouwfonds Ontwikkeling onder andere dat de tevredenheid van bewoners in stedelijke woonmilieus aanzienlijk wordt vergroot door middel van een grotere privé buitenruimte. Intense laagbouw biedt wel een privé buitenruimte, maar deze ruimtes zijn vaak beperkter dan wat de woonconsument gewend is bij laagbouwoningen in bijvoorbeeld een randgemeente.

Er is vanuit de overheid een aantal instrumenten om (innovatieve) stedelijke vernieuwingen in financieel opzicht te ondersteunen. De intense laagbouwplannen komen in sommige gevallen in aanmerking voor een dergelijke subsidie. Het zou echter nog beter zijn als er directe financiële middelen beschikbaar komen voor oplossingen die bijdragen aan het compact houden van de Nederlandse steden, zoals intense laagbouw.

Een mogelijke en redelijk eenvoudige manier om vanuit de overheid een stimulans te bieden ligt opgesloten in het grondprijsbeleid. Er zal gezocht moeten worden naar financieringsconstructies die dit mogelijk maken. Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan kortingen en reducties op de grondprijs. Er kan geconcludeerd worden dat er vanuit de overheid, zeker in deze tijd, meer stimulerende middelen nodig zijn om plannen, zoals vastgelegd in de manifestatie intense laagbouw, van de grond te krijgen.

Een sterk punt van intense laagbouw is dat er concurrerende woonkwaliteiten worden gerealiseerd op aantrekkelijke locaties dicht bij de stad. Hierbij zijn het innovatieve karakter, de kwaliteit van de ontwerpen, de aanjaagfunctie, vergroting van de sociale samenhang en de waardeontwikkeling in de compacte (vooorlogse) binnenstad van belang.

Een zwak punt is de discrepantie tussen enerzijds het vernieuwende, creatieve en inspirerende karakter en de (financiële) haalbaarheid en marktpotentie.

Het afwijken van traditionele patroontjes en het intenser maken dan gedacht werd dat eigenlijk mogelijk was, is een belangrijke kans.

De bedreiging ligt in het feit dat er op dit moment onvoldoende markt is. Tevens dienen er concessies gedaan te worden. Als de verkeerde concessies gedaan worden blijft er net niks over. De (bouw) kosten zijn in de meeste gevallen hoger dan bij traditionele bouwvormen. Dit komt voornamelijk door de architectuur, vorm, omgeving, parkeervoorziening en het tweede maaiveld.

Het blijkt dat de invloed van intense laagbouw op de (nieuwe) ruimtelijke kwaliteit met de behorende gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde niet zo zeer afhankelijk is van een bepaalde bouwvorm, maar meer van het plan zelf, de locatie en de markt. In de

meeste gevallen geven de professionals aan dat intense laagbouw op zichzelf niet direct een andere invloed heeft op de toekomstige ruimtelijke kwaliteit dan de meer traditionele vormen van hoog- en of laagbouw.

Al met al kan er geconcludeerd worden dat intense laagbouw de potentie biedt om huidige onaantrekkelijke transformatielocaties tot aantrekkelijke en gedifferentieerde woonmilieus te transformeren. De vraag of intense laagbouw, het antwoord biedt op binnenstedelijke transformatie, kan dan ook bevestigend beantwoord worden.

## **8.2 Aanbeveling**

Intense laagbouw heeft de potentie in zich om succesvol te worden gerealiseerd op binnenstedelijke locatie. Desondanks blijken er wel degelijk haken en ogen te zitten aan deze specifieke bouwvorm. In het boek dat is verschenen naar aanleiding van de manifestatie worden eigenlijk alleen de positieve kanten belicht. Uit zowel het desk- als fieldresearch in dit onderzoek blijkt echter dat er wel degelijk een aantal serieus zwakke punten en bedreigingen verbonden zijn aan de bouwmethodiek. Deze punten zijn onder andere terug te vinden in de SWOT- analyse.

Onderzoek of en hoe deze belemmeringen kunnen worden gereduceerd en/of worden weggenomen, dan wel het onderzoeken of de huidige intense laagbouw plannen wel optimaal zijn en of dat er mogelijk adequatere, efficiëntere en effectievere maatregelen zijn om de gewenste doelen te bereiken, staat in dit onderzoek niet centraal. Echter zijn dit wel degelijk interessante vragen voor vervolgstudie.

## Literatuur

---

Hieronder wordt de literatuur gepresenteerd welke is geraadpleegd tijdens het schrijven van het onderzoek.

### **Boeken, artikelen en rapporten**

Aalbers, M. (2000) 'Brownfields', Rooilijn, nr. 7, p. 351-358

Baarda, D.B. & De Goede, M.P.M. (2006) 'Methoden & technieken' Groningen/Houten: Wolters-Noordhoff

Bahrtdt, H.P. (1971) 'Zeitfragen Nr. 4, Humaner Städtebau' Christian Wegner Verlag, Hamburg

Borggreve, M. & Dorsman, E. & van Gameren, D. & Haks, J. & Kuitenbrouwer, P. & Miedema, A. & Schweigman, J. & Slagter, H. & van der Veen, F. & Verdonk, N. & de Fries, F. (2009) 'Intense laagbouw: woningbouw in hoge dichtheden', Groningen, GRAS, p. 7-347

Buitelaar, E. & Segeren, A. & Kronberger, P. (2008) 'Stedelijke transformatie en grondeigendom', Ruimtelijk planbureau, den Haag. p. 8-11, 34-37

Bruil, I. & Hobma, F. & Peek, G.J. & Wigmans, G. (2004) 'Integrale gebiedsontwikkeling, Het stationsgebied 's-Hertogenbosch', SUN, Amsterdam

Bokeloh, P. & Shell, O. (2011) 'Woningmarktmonitor 22 december 2011', Economisch Bureau Macro Research / Sector & Commodity Research, ABN AMRO

Boterman, W. (2012) 'Met kinderen in binnenstad wonen, heerlijk!'. Algemeen Dagblad (28 juni 2012), Amsterdam, p. 7

Le Corbusier, C. (1929) 'The City of Tomorrow and its Planning'

Casas Valle, D. & Kompier, V. (2007) 'Nieuwe receptuur voor oude bedrijfsterreinen', Rooilijn, nr. 5, p. 345-359

Ten Dijke, C. & Mispelblom Beyer, B. & Ricket, N. & Uytenga, R. & Oranje, S. & Wissink, E. (2010) 'Prachtig Compact NL', Werkgroep Binnenstedelijk bouwen, Den Haag, p. 5-18, 329- 334

DiPasquale & Wheaton (1992) 'The market for real estate asset and space: a conceptual framework' Journal of the American Real Estate and Urban Economics Association 20, p. 181-197

Dorsman, E. (2009) 'Het hoe, wat en waarom van dichtheid', Intense laagbouw: woningbouw in hoge dichtheden, Groningen, GRAS, p. 21-12

dS+V & OBR. (2007) 'Stadsvisie Rotterdam, Ruimtelijke Ontwikkelingsstrategie 2030, Rotterdam, p. 38-49

Franzen, A & Peek, G.J. (2007). 'Urban Area Development, Realising envisioned Connections', Delft



Frequin, M.M. & van der Veen, G. (2009) *'Het wonen overwogen, de resultaten van het WoonOnderzoek Nederland 2009'* Den Haag, Ministerie van VROM en het Centraal Bureau van de Statistiek, p. 37 - 43

Florida, R. (2002) *'The Rise of the creative class'*

Van Gameren, D. (2009) *'Intense laagbouw, een inhoudelijke verkenning'*, Intense laagbouw: woningbouw in hoge dichtheden, Groningen, GRAS, p. 17-18

Gemeente Groningen. (2011) *'Bestemmingsplan Oosterwijk, versie ontwerp'*, Groningen. p. 9-31

Gemeente Groningen. (2009) *'Bestemmingsplan Waterrand Oosterparkwijk, versie vastgesteld'*, Groningen. p. 7-8

Gemeente Groningen. (2009) *'Bestemmingsplan Oosterparkwijk, versie ontwerp'*, Groningen. p. 7-9

The Hague Centre for Strategic Studies (HCSS) & TNO. (2011) *'Nederlands concurrentievermogen en mondiale krachten, een eerste verkenning van de topsectoren'*, Strategy and Change, p. 15-19

Hieminga, G. (2006) *'Projectontwikkeling, Marktperspectief en Integrale Gebiedsgerichte Herstructurering'*, Economisch Bureau ING, Amsterdam

Hoogendoorn, R. & Peeters, N. (2005) *'Incubators: metaforen van onze tijd'*, Real Estate Magazine, nr. 43, p.32-35

Hooimeijer, P. & Kroon, H. & Luttik, J. (2001) *'Kwaliteit in meervoud, Conceptualisering en operationalisering van ruimtelijke kwaliteit voor meervoudig ruimtegebruik'*, Habiforum, Expertisenetwerk Meervoudig Ruimtegebruik, Gouda, p. 7-9, p. 15-43

Jacobs, J. (1961) *'The Death and Life of Great American Cities'*

De Jong, W. & Van Leeuwen, G. & Den Otter, H. (2011) *'Primos Prognose 2011: De toekomstige ontwikkeling van bevolking, huishoudens en woningbehoefte'*, ABF Research, Delft, p. 1-35

Kuitenbrouwer, P. (2009) *'Intense laagbouw, De positionering van het begrip en een beschouwing van de oogst'*, Intense laagbouw: woningbouw in hoge dichtheden, Groningen, GRAS, p. 23-31

Loos, M. & Tran, K. & Miserocchi, L. & Ruifrok, E. & Abadia, M. (2009) *'Intense laagbouw: woningbouw in hoge dichtheden'*, GRAS, p. 88-91

Luijten, A. & Joosten, H. & Alves, K. & Wisman, H. (2011) *'Onderzoeksdossier naar stedelijke woonmilieus'* Hoevelaken, NAW, Bouwfonds Ontwikkeling, p. 4-29

Van der Lubbe, M. & Vinke, J. & Monteiro, S. & Fessele, V. (2009) *'Intense laagbouw: woningbouw in hoge dichtheden'*, GRAS, p. 96-99

Ministerie van VROM. (2006) *'Reiswijzer Marktpartijen & Gebiedsontwikkeling, een praktische route beschrijving'*, Den Haag

Peeters, N.Y. (2008) *'Een leidraad voor de procesafspraken bij herontwikkeling van een transformatiegebied'*, Scriptie MRE, p. 11-17

Van der Pol, L. (2010) *'Misverstanden over verdichting'*, Den Haag, Atelier Rijksbouwmeester, p. 1-4

Van Ringen, J. & Geertsema, K.J. (2009) *'Intense laagbouw: woningbouw in hoge dichtheden'*, GRAS, p. 128-131

Ruimtelijk Planbureau. (2006) *'Atlas Europa: Planet, People, Profit, Politics'*, Den Haag

Sijbers, S. (2009) *'De waarde van tijdelijke functies'*, Scriptie MRE, p. 7-8

Sociaal-Economische Raad. (2001) *'Vijfde Nota Ruimtelijke Ordening'*, Advies over de Vijfde Nota over de Ruimtelijke Ordening 2000/2020, Den Haag, p. 25-16

Structuurvisie Zuid-Holland. (2010) *'Visie op Zuid-Holland, structuurvisie Zuid-Holland: ontwikkelen met schaarse ruimte'*, Den Haag, p. 48-50, 145-147

Structuurvisie Randstad 2040 (2008) *'Structuurvisie Randstad 2040, Randstad; Topregio in Europa, de visie in het kort'*, Ministerie van Milieu, Verkeer en Landbouw, Den Haag, p. 6-10

Uytenhaak, R. (2010) *'Laagbouw in hoge dichtheid'* artikel ABK, Amsterdam, p. 1-8

Uytenhaak, R. (2009) *'Verdichting in de steden is onontkoombaar'*, Building Business, p. 52 - 53.

Van Veen, N. & Karst, N. & Klok, B. & Salehi, F. & Vos, A. & Van der Veen, F. (2009) *'Intense laagbouw: woningbouw in hoge dichtheden'*, GRAS, p. 116-119

Veldhuis, C.O. & Ter Braak, M. & Niemans, J. & Van der Pol, L. (2010) *'Prachtig Compact NL, Zes succesverhalen over bouwen binnen de bestaande stad'*, Den Haag, NIROV & Ministerie van Infrastructuur en Milieu, P. 7-27

Verbree, M. (2008) *'Tijdelijk ruimtegebruik als katalysator voor herontwikkeling, over de strategische toepassing van tijdelijk ruimtegebruik'*, Scriptie MRE.

Verdonk, N. (2009) *'Intense laagbouw, een contradictio in terminis?'*, Intense laagbouw: woningbouw in hoge dichtheden, Groningen, GRAS, p. 11-12

Verdonk, N. & Dorsman, E. (2009) *'Intense laagbouw, een opgave?'*, Intense laagbouw: woningbouw in hoge dichtheden, Groningen, GRAS, p. 13-14

Vierde Nota (1988) *'Vierde nota over de ruimtelijke ordening'*, Ministerie van Volkshuisvesting, Den Haag, p. 7-9, 47

## **Presentatie**

Brink groep. (2006) *'Vastgoed kansen oude bedrijventerreinen'*, Presentatie

Hol, C. (2007) *'Handout presentation'*, GEOPLAN, Masterclass Gebiedsontwikkeling, Rotterdam

Van der Vlist, A. (2012) 'Vierkwadrantenmodel van DiPasquale en Wheaton' College Vastgoedontwikkeling, Rijksuniversiteit Groningen

### Internet

ANA Architecten. (2009), Projecten, Oosterhamrikzone. [online]. Amsterdam.  
[http://www.ana.nl/pdf/ANA\\_architecten-OHT.pdf](http://www.ana.nl/pdf/ANA_architecten-OHT.pdf) (geraadpleegd op 24 mei 2012)

Dick van Gameren architecten. (2002), Woningbouw Huizen. [online]. Amsterdam  
<http://www.dickvangameren.nl/showProject2011.php?id=324&lg=nl> (geraadpleegd op 7 juni 2012)

Gemeente Groningen. (2009), Intense laagbouw. [online]. Groningen: intense laagbouw uitgebreid. <http://gemeente.groningen.nl/architectuur/intense-laagbouw-uitgebreid> (geraadpleegd op 24 mei 2012)

Gemeente Groningen. (2009), Intense laagbouw. [online]. Groningen: projecten-laagbouw. <http://gemeente.groningen.nl/ro/intense-laagbouw/intense-laagbouw/projecten-laagbouw/24-oosterhamrikkade-nz> (geraadpleegd op 23 mei 2012)

Gemeente Groningen. (2009), Intense laagbouw. [online]. Groningen: projecten-laagbouw. <http://gemeente.groningen.nl/ro/intense-laagbouw/intense-laagbouw/projecten-laagbouw/4-oosterhamrik-trace-e2> (geraadpleegd op 24 mei 2012)

Gemeente Groningen. (2009), Intense laagbouw. [online]. Groningen: projecten-laagbouw. <http://gemeente.groningen.nl/ro/intense-laagbouw/intense-laagbouw/projecten-laagbouw/Florakade> (geraadpleegd op 24 mei 2012)

Gemeente Groningen. (2009), Intense laagbouw. [online]. Groningen: projecten-laagbouw. <http://gemeente.groningen.nl/ro/intense-laagbouw/intense-laagbouw/projecten-laagbouw/33-oosterhamrikkade-thuessinklaan> (geraadpleegd op 22 mei 2012)

Gemeente Groningen. (2010), B&W besluiten. [online]. Groningen: nota subsidie mooi Nederland. <http://gemeente.groningen.nl/b-w-besluiten/en-verder-week-51-2010.html> (geraadpleegd op 11 november 2012)

Gemeente Groningen. (2012), Bestemmingsplannen. [online] Groningen: Fleximap Groningen.  
<http://fleximap.groningen.nl/gnmaps/bestemmingsplannen/> (geraadpleegd op 22 mei 2012)

KEI-centrum. (2012), Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing. [online]. Den Haag: rijksbeleid door de jaren heen. <http://www.kei-centrum.nl/pages/27907/KEI-overzicht-Rijksbeleid> (geraadpleegd op 11 november 2012)

Milieudienst, (2012), Bodeminformatie, fleximap. [online]. Groningen: Gemeente Groningen. <http://fleximap.groningen.nl/gnmaps/bodeminformatie/> (geraadpleegd op 27 februari 2012).

Ministerie van Infrastructuur en Milieu. (2011), Mooi Nederland. [online]. Den Haag: programma's en regelingen. <http://www.agentschapnl.nl/programmas-regelingen/mooi-nederland> (geraadpleegd op 11 november 2012)

Planbureau voor de Leefomgeving. (2012), De compacte stad wordt steeds groter. [online]. Nederland: PBL. <http://www.pbl.nl/node/54267> (geraadpleegd op 3 mei 2012).

Stimuleringsfonds voor Architectuur. (2010), Stedenbouw. [online]. Rotterdam: deelregeling stedenbouw. <http://www.architectuurfonds.nl/nl/subsidies/stedenbouw/> (geraadpleegd op 11 november 2012)

Straat in Groningen. (2012), Kunst en architectuur in de stad. [online]. Groningen: Straat in Groningen. <http://www.staatingroningen.nl/254/bedrijfspand-oosterhamrikkade> ( geraadpleegd op 22 mei 2012)

Uytenhaak architecten. (2001), Borneo Amsterdam. [online]. Amsterdam. <http://www.uytenhaak.nl/projecten/amsterdam-borneo-sporenburg/?cat1=Architectuur&cat2=Architectjaar> ( geraadpleegd op 7 juni 2012)

Volkskrant. (2012), Grote stad steeds meer een kraamkamer voor hoogopgeleiden. [online] Amsterdam <http://www.volkskrant.nl/vk/nl/5288/Onderwijs/article/detail/3277466/2012/06/27/Opvoeding-in-grote-stad-populair.dhtml> ( geraadpleegd op 28 juni 2012)

Wikipedia, Le Corbusier, (2012). [online]. Verenigde Staten: Wikipedia. [http://nl.wikipedia.org/wiki/Le\\_Corbusier](http://nl.wikipedia.org/wiki/Le_Corbusier) ( geraadpleegd op 1 mei 2012).

## Bijlage A. Reflectie

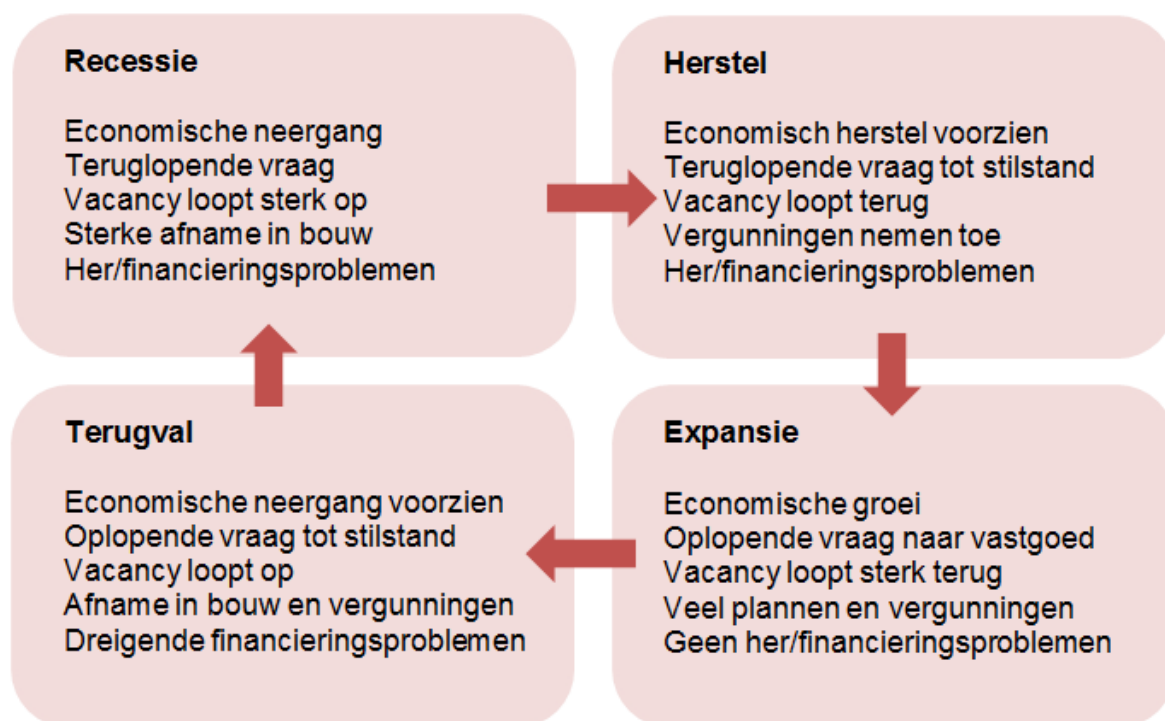
---

Onderzoek naar intense laagbouw kent een aantal beperkingen. Intense laagbouw is opgestart als manifestatie met daarbij een bepaalde academische en studiegerichte invalshoek. Naar alle waarschijnlijkheid zullen de initiatiefprojecten niet één op één worden gebouwd zoals ze in het boek 'Intense laagbouw: woningbouw in hoge dichtheden' en in bijlage C te zien zijn. Van sommige projecten konden de vastgoedprofessionals van tevoren al zeggen dat deze in de huidige hoedanigheid nooit gebouwd zouden worden omdat deze simpelweg, financieel gezien, niet haalbaar zijn. Op het moment van schrijven van dit rapport zijn er nog geen intense laagbouw projecten daadwerkelijk gerealiseerd en bewoond. Wel is er een aantal projecten in voorbereiding. Als suggestie voor vervolgstudie is het aan te bevelen om op het moment dat de woningen zijn gerealiseerd en bewoond, nog eens te kijken wat de daadwerkelijk effecten zijn van intense laagbouw op binnenstedelijke transformatielocaties. Tevens kan dan onder andere worden onderzocht hoe de bewoners de intense laagbouwwoningen waarderen. Dit zouden relevante toevoegingen zijn voor het onderzoek naar intense laagbouw.

Hiernaast gaat het in dit onderzoek om intense laagbouw op binnenstedelijke transformatielocaties. Dit wil echter niet zeggen dat intense laagbouw op voorhand niet op andere vormen van gebiedsontwikkeling kan worden toegepast. Ter afbakening van het onderzoek is gekozen voor binnenstedelijke transformatielocaties.

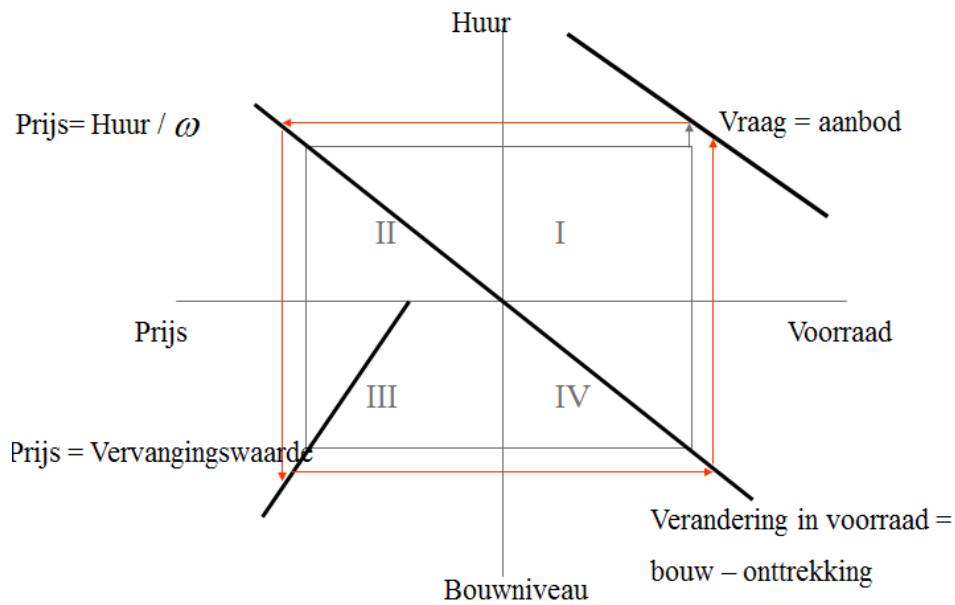
## Bijlage B. Vierkwadrantenmodel

In de aanleiding van dit onderzoek kwam al ter sprake dat er een negatief sentiment boven de Nederlandse vastgoedmarkt hangt. Globaal zijn er vier fasen te onderscheiden in de vastgoedmarkt, te weten: recessie, herstel, expansie en terugval (Van der Vlist, 2012). De markt in Nederland verkeert op dit moment in de recessie fase. De vier fasen zijn hieronder grafisch weergegeven.



Figuur 18: De vier fasen van de vastgoedmarkt (Van der Vlist, 2012)

Het vierkwadrantenmodel van DiPasquale en Wheaton (1992) wordt gebruikt om het verloop van vastgoedmarkten te verklaren. Het model veronderstelt dat op het moment dat er sprake is van economische groei, de vraag naar vastgoed toeneemt. Aanbod is op de korte termijn een gegeven dus gaat de prijs van het gebruik van vastgoed omhoog. Hierdoor stijgt de huuropbrengst waardoor vastgoed meer rendement oplevert. De asset value van vastgoed stijgt bij gegeven cap-rate (rendementseis van belegger). Door deze ontwikkelingen wordt het voor ontwikkelaars interessant om te bouwen, aangezien de prijs van vastgoed hoger is dan de vervangingswaarde. Door deze vastgoedontwikkeling neemt de voorraad in vierkante meters toe. Uiteindelijk ontstaat er een nieuw evenwicht bij een grotere voorraad (DiPasquale & Wheaton, 1992). In figuur 19 is het vierkwadrantenmodel te zien.



Figuur 19: Het vierkwadrantenmodel (Van der Vlist, 2012)

De markt verkeert op dit moment in een recessie, echter een fase van recessie wordt opgevolgd door herstel en uiteindelijk expansie/groei, zie figuur 16. Op het moment dat de markt weer in de groei fase terecht komt is aan de hand van het vierkwadrantenmodel verklaard dat de vraag toeneemt, het bouwvolume zal stijgen en uiteindelijk een nieuw evenwicht zal ontstaan. Dit benadrukt nogmaals de noodzaak om ondanks de huidige recessie na te denken over de mogelijke invulling van de woningbouwopgave op het moment dat de markt aantrekt en de vraag weer stijgt.

## Bijlage C. Beschrijving cases

In deze bijlage vindt u een beschrijving van de vier geselecteerde cases. Per case wordt de locatie, de achtergrond, de huidige situatie en de intense laagbouw plannen besproken.

### Locatie 1. Oosterhamrikkade Zuidzijde, distributiecentrum UMCG

#### Locatie

De transformatielocatie is gelegen aan de Oosterhamrikkade Zuidzijde 5-7-9 en grenst aan de Gorechtkade, de E. Thomassen à Thuessinklaan en het Wouter van Doeverenplein. De Oosterhamrikkade Zuidzijde maakt deel uit van de Oosterparkwijk. De wijk is gebouwd volgens sociaaldemocratische idealen van voor de Tweede Wereldoorlog. Het ontwerp van de wijk was erop gericht om een grote hoeveelheid woningen zodanig te bouwen dat er toch sprake bleef van kleinschaligheid. Het betreft een unieke locatie gelegen aan het water en in de nabijheid van het centrum. Aan de kade van het Oosterhamrikkanaal liggen nu woonschepen (gemeente Groningen, 2011). In figuur 20 is het plangebied aangegeven middels een rode-arcering, het plangebied beslaat circa 4300 m<sup>2</sup>.



Figuur 20: Plangebied Oosterhamrikkade Zuidzijde (Google, 2012)

#### Achtergrond

Op de locatie is op dit moment het voormalige bedrijfspand van de houthandel Buttinger gevestigd (bouwjaar 1956), zie figuur 21. De N.V. Handelsmij van de Firma Ph. Buttinger liet in 1955 het ontwerp maken voor dit pand. Het is destijds ontworpen als een functioneel bedrijfspand met een langwerpige magazijnruimte. Tevens is er een bijgebouw gerealiseerd en zijn er twee woningen gebouwd, waarvan één aan de noordoostzijde en een vrijstaande woningen aan de zuidwestzijde.





Figuur 21: voormalige bedrijfspand houthandel Buttinger (Google, 2012)

Het uit twee lagen bestaande bedrijfspandgedeelte is vervaardigd uit een gemetselde begane grondlaag welke achter betonnen kolommen zijn geplaatst waarop de tweede verdieping met betonnen bouwdelen en houten raampuien steun vindt. Het magazijngedeelte is gemaakt van een stalen constructie van kolommen en liggers waarop een zadelvormige dak is geplaatst. De fundering is van gewapende betonbalken op palen (straatingroningen.nl, 2012).

De locatie valt onder het bestemmingsplan van de Oosterparkwijk. In dit huidige bestemmingsplan wordt de toegestane functie van de transformatielocatie op de plankaart omschreven als 'bedrijf'. Om op deze locatie woningen te realiseren dient er een binnenplanse ontheffing aangevraagd te worden, volgens de Wet ruimtelijke ordening (Wro). De maximale bebouwingshoogte is vastgesteld op 8 meter (gemeente.groningen.nl, 2012). In hoofdstuk 2 (Binnenstedelijke transformatie) is eerder gewezen op het feit dat er bij binnenstedelijke transformatielocaties vaak tegen het probleem van versnipperd eigendom wordt aangelopen. Hiervan is op deze locatie echter geen sprake.

Uit bodemonderzoek van de gemeente Groningen blijkt dat er geen ernstig vervuilde grond aanwezig is in het plangebied. Het plangebied wordt gezien als 'aandachtszone'. De aandachtszone betreft de binnenstad en de oudere woongebieden. In deze gebieden zijn in de bodem verhoogde gehalten van verschillende stoffen aangetroffen. Dit is het gevolg van eeuwenlange menselijke bewoning. Hiernaast wordt de locatie aangemerkt als 'historisch verdachte locatie', dit zijn locaties die als gevolg van historische (bedrijfs)activiteiten verdacht zijn van verontreiniging (Milieudienst, 2012).

### Huidige situatie

Na het vertrek van de houthandel Buttinger kwam het pand leeg te staan. Het Universitair Medisch Centrum Groningen (UMCG) heeft hierna het pand nog enige tijd in gebruik genomen als distributiecentrum (gemeente.groningen.nl, 2012). Op dit moment maakt de locatie een verlaten en vervallen indruk, zie figuur 22.



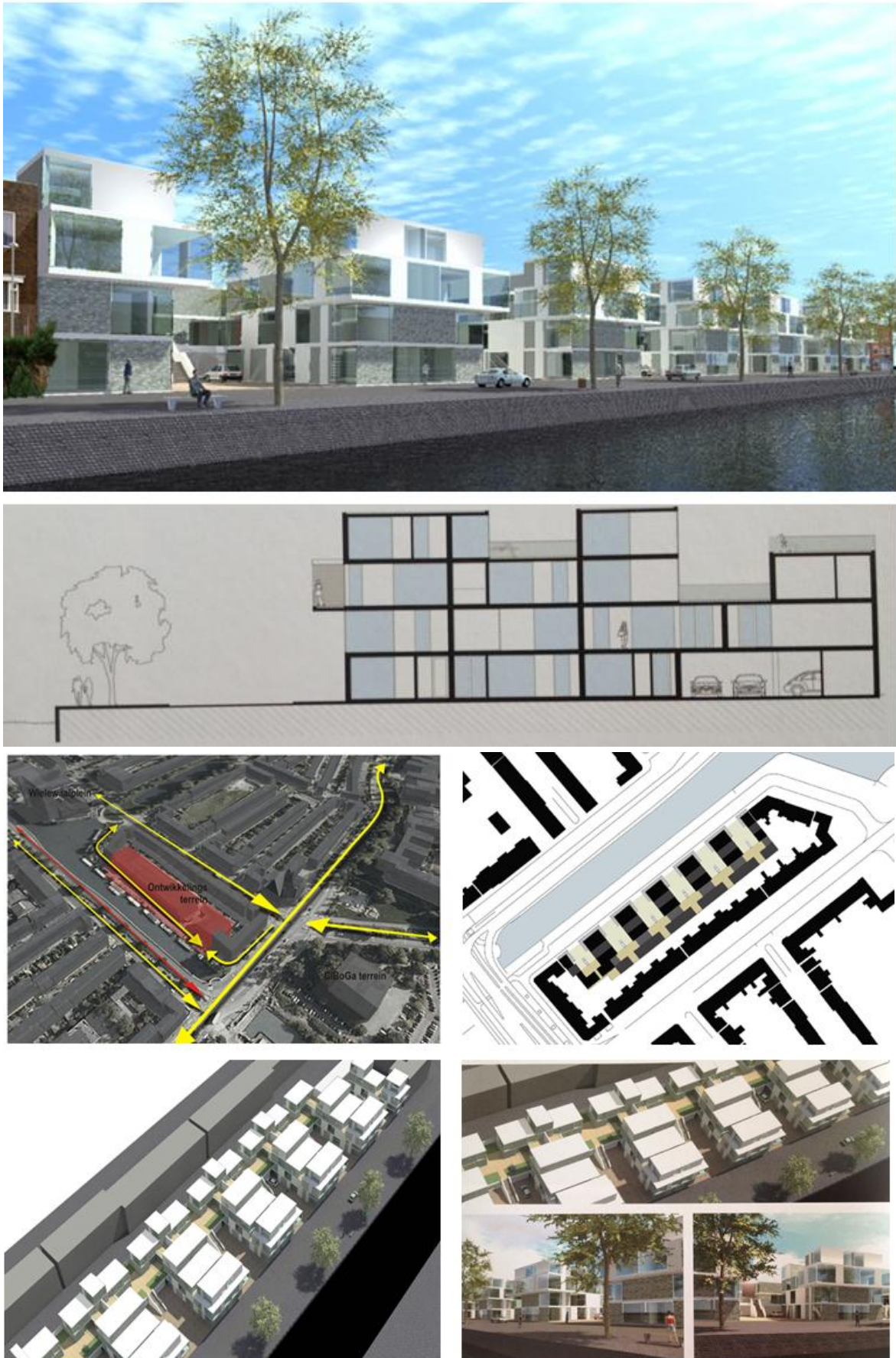
Figuur 22: Huidige situatie Oosterhamrikkade Zuidzijde (Google, 2012)

### Intense laagbouw

Voor de woningbouwmanifestatie intense laagbouw is het architecten bureau Van Ringen Architecten in opdracht van de ontwikkelaar Urban Interest aan de slag gegaan om een ontwerp te maken voor de locatie aan de Oosterhamrikkade Zuidzijde.

Het is een ontwerp geworden waarin 46 grondgebonden woningen zijn gerealiseerd. Hierbij is een dichtheid van 106 woningen per hectare gecreëerd, een FSI netto van 1,67 en een FSI bruto van 0,83.

Het betrokken architectenbureau geeft de volgende toelichting op het ontwerp: *“het in het bestaande bouwblok gevoegde plan heeft het uiterlijk van een in zijn geheel ontworpen gebouw dat aan de kadezijde is geperforeerd. De dieper in het blok gelegen woningen zijn op een verhoogd maaiveld geplaatst. Hierdoor is onder de woningen ruimte voor parkeren en is er vanuit alle woningen zicht op de kade en het water. De openbare ruimte wordt hierdoor niet belast met gepareerde auto's. In verband met de hoge dichtheid is er gekozen voor lichte, reflecterende gevels. De buitengevels zijn gestuct of van natuursteen en hebben hierdoor een luxe uitstraling. De in de gevel zichtbare vloeren zorgen voor continuïteit en lange horizontale lijnen langs het kanaal. De woningen zijn vrij indeelbaar, waardoor het mogelijk is om op de begane grond een kantoor of atelier in te richten. De BVO varieert van 150 m<sup>2</sup> tot 200 m<sup>2</sup> (Van Ringen & Geertsema, 2009)”. Hieronder zijn een aantal impressies van de intense laagbouw plannen afgebeeld.*



Figuur 23: Impressies intense laagbouw plannen (Borggreve e.a., 2009)

## Locatie 2. Oosterhamrikkade Noordzijde

### Locatie

Het plan is gelegen aan het Oosterhamrikkanaal en wordt begrensd door de Diephuisstraat en de Hamburgerstraat. De locatie aan de Oosterhamrikkade Noordzijde maakt deel uit van de Korrewegwijk, welke gekenmerkt wordt als woonwijk met waardevolle stedenbouwkundige structuren. Dit komt tot uitdrukking in een ruime hoeveelheid aanwezig groen en op veel plaatsen een hoge architectonische kwaliteit. Door deze kenmerken is een groot deel van de Korrewegwijk aangewezen als beschermd stadsgezicht (gemeente Groningen, 2010). Dit geldt echter niet voor de hier betreffende transformatielocatie. In het bestemmingsplan Korrewegwijk (2010) wordt namelijk gewezen op het feit dat het is toegestaan om de bestaande bedrijfsbebouwing aan de Oosterhamrikkade te vervangen door onder meer woonbewoning, zij het in intensievere vorm. Verder wordt er vermeld dat de locatie deel uit maakt van de intense laagbouwplannen van de gemeente Groningen. Hieronder is de locatie, van circa 7200 m<sup>2</sup>, middels een rode-arcering weergegeven.



Figuur 24: Plangebied Oosterhamrikkade Noordzijde (Google, 2012)

### Achtergrond

De betreffende locatie maakt deel uit van het Oosterhamriktracé. Met dit Oosterhamriktracé wordt getracht om aan beide kanten van het Oosterhamrikkanaal de bestaande en verouderde bedrijventerreinen te transformeren tot voornamelijk woongebied. Aangezien grote delen van de Korrewegwijk als beschermd stadsgezicht zijn aangewezen, dient de toekomstige nieuwe bebouwing hier rekening mee te houden en hierop aan te sluiten. Het plangebied bestaat uit meerdere kavels. De kavels zijn allen 40 meter diep en de breedte varieert tussen de 20 en 50 meter. Bij deze locatie dient dan ook rekening gehouden te worden met versnipperd eigendom. Hierdoor is wellicht een gefaseerde realisatie strategie nodig.

Bij de herontwikkeling van het gebied stelt de gemeente de eis dat parkeren op de locatie dient plaats te vinden. Verder wordt er gesteld dat aangezien het kanaal lang en recht is, er variatie in de voorgevel gewenst is. Hiernaast moet de nieuwe bebouwing rekening houden met de bestaande woningbouw aan de achterkant van de kavel. De privacy van de bewoners

aan de Star Numanstraat moet dan ook zo min mogelijk worden aangetast. Aan de achterkant is de maximale bebouwingshoogte vastgesteld op tweewoonlagen, aan de voorkant (kade kant), bedraagt de maximale bebouwingshoogte vier tot vijf woonlagen (gemeente.groningen.nl, 2009).

Op de plankaart wordt de toegestane functies van de locatie omschreven als zowel 'gemend' en 'woongebied'. Op de onderstaande plankaart is te zien dat de locatie bestaat uit verschillende kavels en hieraan gekoppeld versnipperd eigendom.



Figuur 25: Plankaart Oosterhamrikkade Zuidzijde (Milieudienst, 2012)

Evenals bij de Oosterhamrikkade Zuidzijde blijkt uit bodemonderzoek van de gemeente Groningen dat er geen ernstig vervuilde grond aanwezig is in het plangebied. Het plangebied wordt gezien als 'aandachtszone'. De aandachtszone betreft de binnenstad en de oudere woongebieden. In deze gebieden zijn in de bodem verhoogde gehalten van verschillende stoffen aangetroffen. Dit is het gevolg van eeuwenlange menselijke bewoning. Hiernaast wordt de locatie aangemerkt als 'historisch verdachte locatie', dit zijn locaties die als gevolg van historische (bedrijfs)activiteiten verdacht zijn van verontreiniging (Milieudienst, 2012).

### Huidige situatie

De locatie kan worden omschreven als een verouderd bedrijventerrein. Er staan enkele panden leeg en sommige panden en terreinen hebben te maken met achterstallig onderhoud. Hieronder twee afbeeldingen van de huidige situatie.



Figuur 26: Huidige situatie Oosterhamrikkade Noordzijde (Google, 2012)

### Intense laagbouw

Het architecten bureau Kwint Architecten heeft in opdracht van de gemeente Groningen een ontwerp gemaakt waarin het bedrijventerrein is getransformeerd tot een locatie met intensieve laagbouw.

In de plannen is ruimte gecreëerd voor 97 woningen. Hierbij is een dichtheid van 135 woningen per hectare verkregen bij een FSI netto van 1,41 en een FSI bruto van 0,75.

Het betrokken architectenbureau geeft de volgende toelichting op het ontwerp: *“uitgangspunt voor het ontwerp vormt de beleving van het binnenterrein. Vanuit de tuinen gezien vormt het hellende, begroeide dak een vals plat: de 5-laagse bebouwing aan de Oosterhamrikkade wordt als 2-laags waargenomen. Tussen het grondniveau en dat hellende dak is een tweede maaiveld gemaakt: een publiek toegankelijk dak. Via dit dek worden de patio-woningen en vier andere woningtypen ontsloten, de resterende woningen zijn toegankelijk vanaf de Oosterhamrikkade. Alle woningen zijn grondgebonden met uitzondering van vier penthouses. De woningen aan de Oosterhamrikkade zijn ruggelings geschakeld in drie blokken, onderling gescheiden door twee balkons aan het dek. De woningen kenmerken zich door wisselende stapelingen van twee tot vier lagen en hebben allemaal een privé-buitenruimte. Het parkeren bevindt zich onder het dek en is bereikbaar via inritten aan de koppen van het blok (van Veen e.a., 2009)”. Hieronder volgt een aantal impressies van het intense laagbouw ontwerp.*



Figuur 27: Impressies intense laagbouw plannen (Borggreve e.a., 2009)

## Locatie 3. Oosterhamrikkade, Sybesma

### Locatie

De locatie Oosterhamrikkade Sybesma ligt net als de case met betrekking tot het oude distributiecentrum van het UMCG in de wijk Oosterparkwijk. De locatie ligt op de hoek van het Oosterhamrikkanaal en Van Starckenborghkanaal en wordt omsloten door de Paradijvogelstraat en de Oliemuldersweg. De transformatielocatie is hieronder in de rode arcering aangegeven. De locatie heeft een omvang van circa 19.800 m<sup>2</sup>.



Figuur 28: Plangebied Oosterhamrikkade, Sybesma (Google, 2012)

### Achtergrond

Het gebied is door de gemeente aangewezen als locatie waar een ruimtelijke en functionele herstructurering wenselijk is. De locatie zal moeten gaan dienen als nieuwe stedelijke rand en zal uiteindelijk een nieuwe entree voor de stad moeten gaan vormen. Er zijn plannen voor een nieuwe brug over het Van Starckenburghkanaal voor zowel voetganger/fietser als een HOV (Hoogwaardig Openbaar Vervoer) lijn, welke de entree functie van de locatie dient te versterken. In functionele zin wordt er ingezet op wonen. Dit kan eventueel worden aangevuld met bedrijvigheid, kantoren en horeca. Parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden. Het bestemmingsplan laat voor woningbouw aan de Van Starckenburghkanaal een hoogte-accent toe van circa 20 bouwlagen (75 meter). Dit hoogte-accent moet de stedelijke rand accentueren. Voor de overige bebouwing op de locatie geldt een maximale hoogte van 12 meter. Het bestemmingsplan geeft aan dat voor de overige bebouwing grondgebonden woningen, in de vorm van intensieve laagbouw, wenselijk zijn.

Op de locatie is bodemverontreiniging aangetroffen. Deze verontreiniging is te herleiden uit de voormalige bedrijfsactiviteiten die plaats hebben gevonden en de aanwezigheid van ondergrondse brandstoftanks. De sanering van het gebied zal zo goed mogelijk worden aangesloten op de toekomstige (bouw)ontwikkelingen. Voor aanvang van de sanering moet de gemeente Groningen als bevoegd gezag op grond van de Wet bodembescherming instemmen met de sanering en dient de gemeente toe te zien op de juiste uitvoering van de sanering en het grondverzet in het algemeen (gemeente Groningen, 2009).



### Huidige situatie

Voor de locatie geldt het bestemmingsplan 'Waterrand Oosterparkwijk'. Volgens dit bestemmingsplan wordt de locatie gekenmerkt door voormalige bedrijfsbebouwing. De meeste bedrijven zijn inmiddels verhuisd naar industrieterreinen meer buiten het stadscentrum van Groningen. Dit heeft ertoe geleid dat er ruimte langs het water is vrijgekomen, welke zich uitermate goed leent om woningbouw te realiseren. Naast woningbouw is het ook denkbaar om lichte bedrijvigheid, gezondheidszorg of kleinschalige kantoren te huisvesten op de vrijgekomen locaties (gemeente Groningen, 2009). Hieronder vindt u twee afbeeldingen van de huidige situatie.



Figuur 29: Huidige situatie Oosterhamrikkade, Sybesma (Google, 2012)

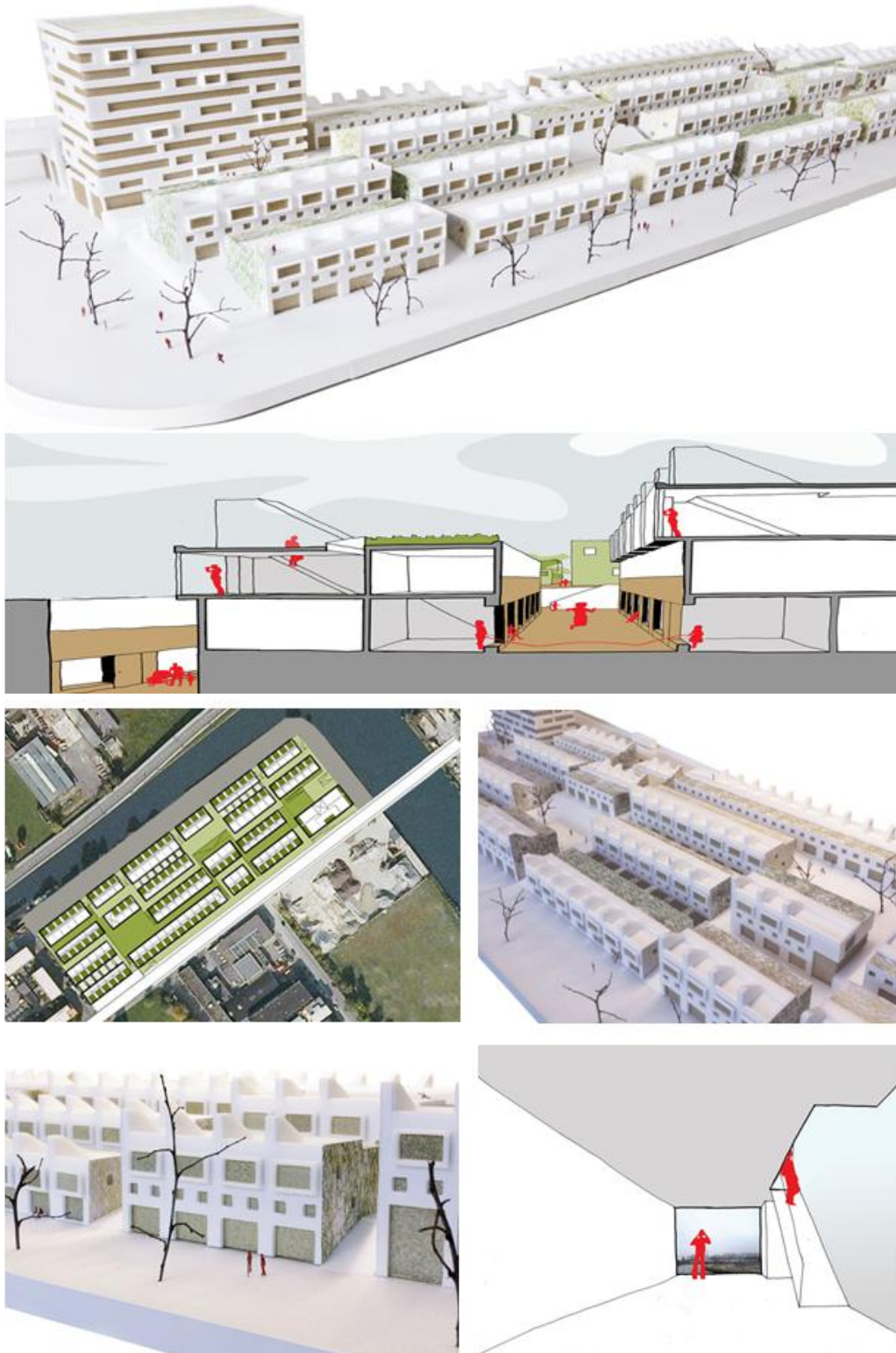
### Intense laagbouw

In opdracht van de grootste woningcorporatie van Groningen 'Nijestee' hebben ANA architecten invulling gegeven aan het realiseren van intense laagbouw op de locatie Oosterhamrikkade Sybesma.

Het project telt in totaal 171 woningen met een dichtheid van 151 woningen per hectare. Hierbij is een FSI netto van 3,35 en een FSI bruto van 1,81 verkregen.

Het betrokken architectenbureau geeft de volgende toelichting op het ontwerp; *"het contrast tussen intimiteit van het weefsel en weidsheid van het aangrenzende gebied is ingezet om het plan extra kwaliteit te geven die het onderscheidt van traditionele laagbouw, aldus Van der Lubbe e.a. (2009). De stapeling van programma (wonen, bergingen, parkeren) wordt ingezet om een extra kwaliteit te geven die dit plan onderscheidt van traditionele laagbouw. De stapeling zorgt voor een kunstmatige heuvel. Door de positionering op de heuvelrug hebben alle woningen uitzicht vanuit de woonverdieping over het omliggend gebied. Naast deze individuele kwaliteit hebben de woningen ook een sterke verbondenheid met de collectieve ruimte van het gebied. De smalle, intieme, autovrije straatjes versterken het gevoel van collectiviteit. De woonkeuken, tevens entree van de woning, is door middel van een groot raam gericht op de binnenstraatjes. Om het privacy probleem van de kleine afstand weg te nemen heeft de woning aan de overzijde van de straat een flexibele ruimte. Het plan telt drie grotere open ruimtes die ervoor zorgen dat er voldoende lucht, openbare ontmoetingsplekken en speelruimtes zijn voor kinderen. Er worden 111 grondgebonden woningen gerealiseerd tussen de 110 m<sup>2</sup> en 135 m<sup>2</sup>, 60 appartementen van 85 m<sup>2</sup> en circa*

2350 m<sup>2</sup> aan commerciële ruimte. Parkeren geschiedt onder een dek op maaiveld niveau, hier is plaats voor 185 parkeerplaatsen. Langs de rand van het plangebied zijn nog eens 35 bezoekersplaatsen gesitueerd (ANA.nl, 2009)". Een aantal impressies van het intense laagbouw plan zijn hieronder afgebeeld.



Figuur 30: Impressies intense laagbouw plannen (Borggreve e.a., 2009)

## Locatie 4. Florakade Alfa laval

### Locatie

De transformatielocatie is gelokaliseerd aan het Van strarkenborghkanaal en de Florakade en wordt omsloten door de Asterstraat, het Pioenpark en de Kraanvogelstraat. De totale locatie beslaat circa 18.000 m<sup>2</sup> en is hieronder middels de rode arcering in beeld gebracht.



Figuur 31: Plangebied Florakade Alfa Laval (Google, 2012)

### Achtergrond

De locatie maakt deel uit van het zogenaamde Oosterhamriktracé. Dit houdt in dat het plangebied deel uitmaakt van een gebied dat door de gemeente Groningen is aangewezen als transformatielocatie. Het gebied bestaat momenteel voornamelijk uit (verouderde) bedrijventerreinen. Echter biedt het gebied potentie om gebruikt te worden voor woondoeleinden. Het bestemmingsplan 'Watterand Oosterparkwijk' geeft aan dat het realiseren van woningbouw langs de watteranden, eventueel aangevuld met lichte bedrijvigheid, gewenst is. Tevens wordt er ingezet op het versterken van de stedenbouwkundige structuur van de Oosterparkwijk.

De transformatielocatie Alfa Laval is mede door de gunstige ligging aan het water en de nabijheid van stedelijke voorzieningen een aantrekkelijk plek voor het realiseren van woningen (gemeente Groningen, 2009). De locatie wordt aangemerkt als 'historisch verdachte locatie', dit zijn locaties die als gevolg van historische (bedrijfs)activiteiten verdacht zijn van verontreiniging (Milieudienst, 2012).

### Huidige situatie

De huidige bebouwing wordt gekenmerkt door een verouderd bedrijventerrein. Een voordeel voor de toekomstige ontwikkelingen is dat de gemeente Groningen op dit moment eigenaar is van het gehele gebied. Het probleem omtrent versnipperd eigendom is hier dan ook niet van toepassing (gemeente Groningen, 2009).



Figuur 32: Huidige situatie Alfa laval (Google, 2012)

### Intensieve laagbouw

In opdracht van BAM heeft Loos Architects invulling gegeven aan het realiseren van intense laagbouw op de locatie Florakade Alfa Laval.

Het project telt in totaal 180 woningen met een dichtheid van 93 woningen per hectare. Hierbij is een FSI netto van 1,61 en een FSI bruto van 0,87 verkregen.

Het betrokken architectenbureau geeft de volgende toelichting op het ontwerp; *“voor het project is een aantal uitgangspunten opgesteld die door de betrokken partijen als voorwaarde gelden voor een goed functionerende laagbouwwijk. Dit zijn de volgende punten: marktconforme typologieën, dubbele oriëntatie met minimaal één buitenruimte aan de woonkamer, hoogwaardige maaiveldinrichting, parkeren aan huis maar geen auto’s op de straat en een mix aan huizen en appartementen voor een hoge dichtheid. Alle huizen worden op maaiveldniveau via een voortuin ontsloten en liggen rond een groen, semicollectieve binnenhof op de eerste verdieping. Het parkeren geschiedt door middel van een overdekte garage op het maaiveld. Aan de buitenkant van het gebied is de maximale bebouwingshoogte vastgesteld op 4 lagen. Aan de binnenkant is meer variatie in bouwhoogte en typologieën gecreëerd. De buitenkant biedt tevens mogelijkheden voor het huisvesten van werken aan huis. Er is gebruik gemaakt van een basistypologie waarop een aantal varianten zijn gemaakt. Hierdoor ontstaat er een gedifferentieerd woningaanbod dat uitstekend aansluit op verschillende woonwensen (Loos e.a., 2009)”*. Een aantal impressies van het intense laagbouw plan zijn hieronder afgebeeld.



Figuur 33: Impressies intense laagbouw plannen (Borggreve e.a., 2009)

## Bijlage D. Lijst van geïnterviewde

---

Hieronder is terug te vinden welke vastgoedprofessionals hebben meegewerkt aan de totstandkoming van het fieldresearch middels het beantwoorden van de interviewvragen. De interviewvragen inclusief volledige uitwerking van de antwoorden zijn te vinden in de bijlage C en staan in dezelfde volgorde zoals hieronder gepresenteerd.

<b>Naam</b>	: At Smit Duyzentkunst
<b>Functie</b>	: Hoofd Vastgoedontwikkeling
<b>Bedrijf</b>	: Nijestee (woningcorporatie)
<b>Betrokken bij casestudie</b>	: Oosterhamrikkade Sybesma

<b>Naam</b>	: Jacob van Ringen
<b>Functie</b>	: Architect & Directeur
<b>Bedrijf</b>	: Van Ringen Architecten
<b>Betrokken bij casestudie</b>	: Oosterhamrikkade Zuidzijde, distributiecentrum UMCG

<b>Naam</b>	: Henk Slagter
<b>Functie</b>	: Teamleider JPV
<b>Bedrijf</b>	: Gemeente Groningen
<b>Betrokken bij casestudie</b>	: Oosterhamrikkade Noordzijde e.a.

<b>Naam</b>	: Arjan van der Veen
<b>Functie</b>	: Real Estate Developer
<b>Bedrijf</b>	: BAM Woningbouw Noord
<b>Betrokken bij casestudie</b>	: Florakade Alfa Laval

<b>Naam</b>	: Fokke van der Veen
<b>Functie</b>	: Architect & Eigenaar
<b>Bedrijf</b>	: Kwint Architecten
<b>Betrokken bij casestudie</b>	: Oosterhamrikkade Noordzijde

<b>Naam</b>	: Niek Verdonk
<b>Functie</b>	: Stadsbouwmeester
<b>Bedrijf</b>	: Gemeente Groningen
<b>Betrokken bij casestudie</b>	: Alle meervoudige opdrachten vanuit de gemeente

<b>Naam</b>	: Jannie Vinke
<b>Functie</b>	: Architect & Eigenaar
<b>Bedrijf</b>	: ANA Architecten
<b>Betrokken bij casestudie</b>	: Oosterhamrikkade Sybesma

## Bijlage E. Format interview

Hieronder vindt u het format van het interview dat gebruikt is voor het fieldresearch. Tevens zijn hier de volledige uitwerkingen van de interviews die zijn afgenomen onder de zeven vastgoedprofessionals terug te vinden.

### 1. Algemene vragen

- 1.1 Wat is uw functie binnen de organisatie?.
- 1.2 Hoe lang bent u werkzaam in de vastgoedsector?

### 2. Huidige situatie binnenstedelijke transformatielocatie

- 2.1 Waarom is er gekozen voor de desbetreffende transformatielocatie en hoe ziet u de huidige situatie en kansen van de locatie?
- 2.2 Waarmee dient men met name rekening te houden bij binnenstedelijke transformatielocaties?

### 3. Intense laagbouw

- 3.1 Intense laagbouw, intensieve laagbouw of compacte laagbouw etc. zijn eigenlijk synoniemen voor hetzelfde begrip. Wat verstaat u hieronder of met andere woorden welke kenmerken zijn aan deze bouwvorm verbonden? (bv: dichtheid, de vorm van privé-buitenruimte en de scheiding tussen openbaar en privé).
- 3.2 Wat zijn de sterke punten van intense laagbouw?
- 3.3 Wat zijn de zwakke punten van intense laagbouw?
- 3.4 Waar liggen de kansen van intense laagbouw?
- 3.5 Welke bedreigingen spelen een rol bij het realiseren van intense laagbouw?
- 3.6 Brengt het realiseren van intense laagbouw verschil in (bouw)kosten met zich mee ten opzichte van conventionele bouwvormen (lees: hoogbouw en traditionele laagbouw)?
- 3.7 Wat is het verschil in (financiële) opbrengsten ten opzichte van conventionele bouwvormen?
- 3.8 Rudy Uytenhaak geeft aan dat hoewel 80% van de consumenten een laagbouwwoning wil, er in de steden vooral appartementen gebouwd worden (80% van de nieuwbouw). Dit niet voldoen aan de wensen van consumenten kan volgens hem niet simpel verklaard worden uit financiële redenen. Waarom denkt u dat vraag en aanbod niet goed op elkaar aansluiten?

### Ruimtelijke kwaliteit

#### 4. Gebruikswaarde (functie)

- 4.1 Welk effect heeft intense laagbouw op de kwaliteit van de woning ten opzichte van conventionele bouwvormen?
- 4.2 Wat is het effect op de kwaliteit van de woonomgeving?
- 4.3 Welke extra mogelijkheden biedt intense laagbouw voor het realiseren van een mix aan functies ten opzichte van conventionele bouwvormen?

- 4.4 Plekken waarbij de scheiding tussen privé en openbaar niet goed duidelijk is, zijn relatief kwetsbaar. Deze plekken komen geregeld voor bij intense laagbouw, hoe kijkt u hier naar?
- 4.5 Steden zetten in op het realiseren van aantrekkelijke woonmilieus (met een sociale mix). Op welke manier draagt intense laagbouw hier aan bij?

### **5. Belevingswaarde (vorm)**

- 5.1 Wat is de invloed van intense laagbouw op de oriëntatie en structuur in de wijk?
- 5.2 Wat zijn de mogelijkheden voor consumentengericht bouwen bij intense laagbouw?
- 5.3 Hoe wordt het imago/identiteit van een transformatiegebied beïnvloedt en verschilt dit ten opzichte van conventionele bouwvormen?
- 5.4 Voor de consument op de woningmarkt is intense laagbouw geen gangbare term/ bouwvorm en het is denkbaar dat het zelfs negatieve associaties oproept. Welke invloed heeft dit op het draagvlak en belevingswaarde?

### **6. Toekomstwaarde (tijd)**

- 6.1 Hoe wordt de kwetsbaarheid voor veroudering/achteruitgang van woningen beïnvloedt door intense laagbouw ten opzichte van conventionele bouwvormen?
- 6.2 Welke invloed heeft intense laagbouw op de aanpasbaarheid van woningen (bijvoorbeeld van seniorenwoning naar starterswoning) ten opzichte van traditionele bouwvormen?
- 6.3 Op welke manier(en) kan intense laagbouw bijdragen aan de verduurzaming van de woningmarkt en verschilt dit ten opzichte van conventionele bouwvormen?

### **7. Afsluitend**

- 7.1 Hoe draagt intense laagbouw, in zijn totaliteit, meer bij aan de nieuwe ruimtelijke kwaliteit van binnenstedelijke transformatielocaties dan conventionele bouwvormen?
- 7.2 Wat is volgens u de oorzaak van het feit dat van de 52 projecten, ontstaan vanuit de manifestatie Intense Laagbouw, geen één project daadwerkelijk is gerealiseerd tot nu toe?
- 7.3 Kent u, eventueel in het buitenland, geslaagde voorbeelden van intense laagbouw en waarom denkt u dat deze projecten geslaagd zijn?
- 7.4 Zijn er lessen die u andere vastgoedprofessionals zou willen meegeven vanuit uw praktijkvoorbeeld?
- 7.5 Heeft u relevante aanvullingen of aandachtspunten voor dit onderzoek?



## Bijlage F.                      Uitwerking interviews

---

### Interview    I.

#### Gegevens geïnterviewde

Naam	: At Smit Duyzentkunst
Functie	: Hoofd Vastgoedontwikkeling
Bedrijf	: Nijestee (woningcorporatie)
Betrokken bij casestudie	: Oosterhamrikkade Sybesma

#### 1. Algemene vragen

1.1    Wat is uw functie binnen de organisatie?

*Ik ben hoofd vastgoedontwikkeling en de vastgoedontwikkeling afdeling houdt zich bezig met de transformatie van het bezit, verkoop en verwerving, nieuwbouw, kwaliteitsverbetering en gebiedsontwikkeling.*

1.2    Hoe lang bent u werkzaam in de vastgoedsector?

*Een jaar of 30. Ik heb bij gemeentes gewerkt en mijn laatste en huidige baan is bij een corporatie en daarvoor dus bij de gemeente gewerkt.*

#### 2. Huidige situatie binnenstedelijke transformatielocatie

2.1    Waarom is er gekozen voor de desbetreffende transformatielocatie en hoe ziet u de huidige situatie en kansen van de locatie?

*Het gebied was een bedrijvengebied in zijn ruimste zin en het was al in neergaande spiraal als bedrijvengebied, al sinds 2000 en eerder zelfs al. Op een gegeven moment kwamen er plekken vrij in de zin van dat bedrijven weg trokken en het te koop was. Nijestee heeft toen een aantal locaties verworven. Waarom hebben we daar verworven? Omdat het grenst c.q. onderdeel uitmaakt van de Oosterparkwijk en in de Oosterparkwijk hebben wij heel veel bezit. Dus wat wij beoogden was om met de transformatie de wijk aantrekkelijker te maken en meer differentiatie te brengen in het gebied. Dus dat is de reden waarom wij daar geld en energie in hebben gestoken. Dat is waarom wij daar aan de gang zijn gegaan, dan heb ik het over begin 2000 dat wij nadrukkelijk met verwerven zijn begonnen. Het perspectief in 2000 was natuurlijk volstrekt anders dan dat dat nu is. In die periode hebben wij ook, nou de gemeente heeft een visie geschreven en er is een bestemmingsplan gemaakt en wij zijn aan het ontwikkelen geslagen. Maar ondertussen is de gemeente gaan afwijken van de visie die er is neergelegd in eerste instantie en ze zijn ook gaan afwijken van het bestemmingsplan. Want oorspronkelijk was het de bedoeling dat er een tram zou komen hier door de Vinkenstraat en dan vanaf daar via een nieuwe brug over het water. Rond die gedachte van die tram zijn wij ook aan het ontwikkelen geslagen. Op een gegeven moment niet zo heel lang geleden, wat is het: anderhalf jaar geleden of zoiets heeft de gemeenteraad besloten dat de tram niet door de Vinkenstraat gaat maar over de bestaande busbaan gaat rijden. Daarmee krijgt het gebied een heel ander perspectief in ieder geval vanuit ons perspectief. Dus je ontwikkelmogelijkheden komen ineens anders te liggen en bovendien was de markt ook nog eens dramatisch aan het veranderen en dat heeft er in ieder geval toe geleid dat wij de ontwikkelingen die we hier aan het doen zijn op het Sybesma terrein hebben stopgezet.*

*Daarvoor hebben we gezegd nu het beeld er zo anders uitziet zowel omdat de gemeente anders denkt voor de trambaan als dat de afzet van woningen anders ligt, stoppen we met het plan en moeten we ons beraden op wat we dan wel doen. Daarvoor was het wel nodig dat eerst volstrekt helder was wat de gemeente van plan was om in het gebied te gaan doen. In feite kan je zeggen dat we nu in de fase zitten dat wij hebben vastgesteld dat we op die locatie niet op korte termijn gaan bouwen aan het Oosterhamriktracé. We bouwen wel daar aan het Van Starckenborchkanaal. Omdat nou ja, de marktomstandigheden op dit moment nu zodanig zijn dat wij niet denken dat wij daar in grote getalen koopwoningen kunnen realiseren en in grote getalen huurwoningen kunnen we niet realiseren omdat we daar het geld niet voor hebben, zo simpel is dat. Daarnaast hebben wij hier nog een aantal andere plekken die we nog in ontwikkeling hebben en waar wij dan ook voorrang aan geven, die we eerst vol willen maken voordat we in dit gebied aan de gang zijn. Dus waar we nu over aan het nadenken zijn, is om het gebied aantrekkelijker te laten worden. Op dit moment waar we het over hebben is waardecreatie en hoe kunnen we zorgen dat het gebied zo aantrekkelijk wordt dat men daar gewoon wil gaan wonen. Niet dat we eerst woningen gaan ontwikkelen en die vervolgens moeten gaan slijten. Dus wij willen, wat op meer plekken in het land gebeurt, het omdraaien en we willen eerst zorgen dat mensen er graag komen en dan gaan we pas ontwikkelen. We zijn daarbij naar tijdelijke functies aan het kijken. Je hebt wel gezien dat we hier direct naast ons kantoor 200 studio's (studentenwoningen) hebben neergezet en we zijn aan het kijken om er nog eens een dikke 200 bij te bouwen. Ja, daar zit een tijdelijkheid van 15 jaar of zoiets op. Tenminste ze worden wel gewoon met een normale bouwvergunning gebouwd, dus ze kunnen er ook gewoon staan. Maar in exploitatie termen zijn die echt tijdelijk. Maar dat doen we aan deze kant van het water en aan de andere kant zijn we aan het kijken naar andere dingen die het gebied aantrekkelijk kunnen maken, daar zijn we nu over aan het nadenken. Het is de tijd er niet naar om overal permanente oplossingen te verzinnen. De tijdelijkheid van de stedenbouw dringt zich steeds verder op. Dus dat betekent gewoon dat je ook op andere manieren naar de stad moet gaan kijken en daar zijn we druk mee bezig.*

## 2.2 Waarmee dient men met name rekening te houden bij binnenstedelijke transformatielocaties?

*De Oosterparkwijk kennen wij goed omdat wij zoals gezegd al bezit hebben. Dus waar wij naar kijken is dat het een versterking van de wijk is, in die zin dat er meer differentiatie komt zowel in woning typologieën als in eigendommen. Die differentiatie van eigendom vinden wij heel belangrijk. Dat is ook wel een reden waarom wij daar nadrukkelijk aan koopwoningen hebben gedacht. Koopwoningen is geen doel op zich voor ons maar is veel meer een middel om een gebied minder kwetsbaar te maken. Wat je ziet is dat dit ook een zone is waar de commerciële partijen niet echt in geïnteresseerd zijn. Juist vanwege dat het nog niks voorstelt. Maar goed, wij hebben hier wel het één en ander in bezit en we hebben wel de benodigde bewoners en huurders wonen en wij willen gewoon blijvend zorgen dat het perspectiefrijk blijft. Dat mensen daar graag willen wonen. Dus met die transformatie waar wij voor staan willen we bijdragen aan het feit dat mensen het fijn vinden om in de Oosterparkwijk te wonen.*

### 3. Intense laagbouw

3.1 Intense laagbouw, intensieve laagbouw of compacte laagbouw etc. zijn eigenlijk synoniemen voor hetzelfde begrip. Wat verstaat u hieronder of met andere woorden welke kenmerken zijn aan deze bouwvorm verbonden? (bv: dichtheid, de vorm van privé-buitenruimte en de scheiding tussen openbaar en privé).

*Het is uiteindelijk wel een beetje afhankelijk waar de positie in de stad is. Dus de intensieve laagbouw in het centrum heeft een ander karakter, of zou een ander karakter moeten hebben dan deze plek en zou nog een ander karakter moeten hebben als je nog meer naar buiten gaat. Dus de intensiviteit en ook de typologische verschillen die zijn er, tenminste, die zouden er zonder meer moeten zijn. Dat is overigens iets waar je wel heel nadrukkelijk op moet sturen omdat het anders veel meer een hobbyisme wordt van hoe kan ik op zich een interessant woningbouwplan maken maar wat een beetje los komt te staan van zijn omgeving. Om maar even heel gechargeerd te zeggen; je hoeft in een uitleggebied niet allemaal woningen zonder tuin te maken, waar alleen maar een dakterras of zo op zit. Terwijl je dat bij een centrumlocatie weer wel kan. Die verschillen daar moet je nadrukkelijk rekening mee houden. Net zo goed als dat je moet nadenken van hoe los ik het parkeren op. Dat is in een buitengebied aanzienlijk anders dan als je dat centrumgericht doet. Over het Sybesma terrein kan je een beetje zeggen dat het een middelzone is. Het is geen centrum maar ook zeker geen buitengebied. Waar je op zoek naar bent is toch hoe kun je een behoorlijke dichtheid krijgen en op zich is het niet eens de kunst om een behoorlijke dichtheid te krijgen maar de kunst is om dichtheid te krijgen waarmee je ook nog een betaalbaar concept overhoudt. Waar wij bij de meeste ontwikkelingen tegen aan lopen is dat de parkeernorm wel heel erg bepaald voor wat voor type oplossing je kiest. Want gebouwd parkeren kost gewoon een vermogen, het is eigenlijk volstrekt onrendabel. Wat je naar het gebouwd parkeren moet brengen, dat moet je, dat is in feite inleveren in je winst. C.q. het leidt tot verlies. Die balans zoeken is heel nadrukkelijk aanwezig. Je zou kunnen zeggen het verhaal van intense laagbouw is gekomen in de optimistische tijd dat we dachten dat de bomen nog tot aan de hemel groeiden en dat we dat allemaal financieel wel konden rond krijgen, maar de werkelijkheid is inmiddels anders. Als je kijkt naar de kenmerken van dit soort plannen dan is dat onder andere het dubbel grondgebruik, kleine buitenruimten en een nou een vorm van stapeling.*

3.2 Wat zijn de sterke punten van intense laagbouw?

*Dat je toch een beetje dichtheid haalt op plekken die er toedoen. Dan wel, als ik ook wat plannen voor de geest haal in een paar buitengebieden, dat je door juist toch een beetje die dichtheid te halen kansen hebt om wat groter openbaar groen te realiseren.*

3.3 Wat zijn de zwakke punten van intense laagbouw?

*Een volstrekt zwak punt is, dat zei ik al, dat het qua kosten uiterst moeizaam is en door het parkeren eigenlijk in veel gevallen ook niet meer kan. Een zwak punt is ook dat het vanuit de discipline van ontwerpen wel allemaal prima kan en ook heel spannend is, maar dat het minder aansluit bij het perspectief wat op zijn minst kopers hebben van hun woning en woonomgeving. In die zin is het, zeker in een gebied als Groningen waar men gewend is aan ruimte, correspondeert de kwaliteit die je bied / de type kwaliteit die je bied niet met wat er gevraagd wordt voor die plek. Mensen denken vaak nog op die plekken aan een goede*

buitenruimte. Die privé-buitenruimte is wel heel nadrukkelijk, ook in de vorm van een tuin, gewenst.

### 3.4 Waar liggen de kansen van intense laagbouw?

*De kansen zitten er vooral in dat je, door met een andere blik naar een ontwikkeling te kijken, tot meer in staat bent dan alleen maar de rijtjeswoning. Intense laagbouw is niet alleen maar ingezet als een doel op zich, maar is ook bedoeld om nou wat financieel moeilijkere locaties toch wat ontwikkelperspectief te bieden. Dan zou je kunnen zeggen nou wat hier in het boek is neergelegd is misschien een beetje doorgeschoten, maar aan de andere kant zou je kunnen zeggen, het is een vingeroefening waarmee je wel gaat onderzoeken van waar liggen mijn grenzen. Nou en sommige plannen gaan door de grenzen heen, maar daarmee is het nog geen verloren moeite, Je weet in ieder geval wat niet kan. Aan de andere kant kun je zeggen van ik weet wat ik nu zou willen en ergens daartussen bevindt zich de oplossing.*

### 3.5 Welke bedreigingen spelen een rol bij het realiseren van intense laagbouw?

*De bedreiging is niet anders dan dat er op dit moment gewoon onvoldoende markt is om alle plannen te realiseren. We zetten het niet af en we hebben als corporatie ook niet voldoende geld om het zonder koop te realiseren. Dus de bedreiging is dat er niks gebeurt. Vandaar ook dat wij denken in een andere aanpak als de richting van waardecreatie. Op wat voor manier dat dan ook uitpakt. Je kunt in die zin stellen we zijn ons ervan bewust dat wat wij eerder wilden, dat dat de komende jaren volstrekt niet realistisch is. De kans is dat er tien jaar niks gebeurt en het betekent wat voor de waarde van je eigendom. Waar wij op zich wel voor moeten waken, is dat wij er aanpalend bezit hebben dat richting einde levensduur gaat. Dus dat we op een gegeven moment toch wel wat moeten. Dat is het lastige, want zou ons bezit daarnaast nou er nog vrolijk dertig jaar kunnen staan dan zou ik zeggen van we kijken over tien jaar wel eens een keer naar dit gebied, maar dat kan in dit geval niet. De bedreiging zit hem niet zozeer in de plek zelf, als wel dat wij aanpalend aan de gang moeten en dan kun je dit niet negeren.*

### 3.6 Brengt het realiseren van intense laagbouw verschil in (bouw)kosten met zich mee ten opzichte van conventionele bouwvormen (lees: hoogbouw en traditionele laagbouw)?

*Echte hoogbouw is duurder dan een eengezinswoning. Het allergoedkoopste wat je kunt bouwen is eengezinswoningen dus alles wat afwijkt, is duurder; zo simpel is het wat mij betreft. Natuurlijk zijn er wel nuances maar met eengezinswoningen bouw je in een relatief lage dichtheid. Je hoeft geen gebouwde parkeervoorziening te maken en kosten van een gewone eengezinswoning zijn volstrekt beheersbaar dus daar kom je niet zo snel tot onaangename verrassingen tijdens het verloop van het traject. Alleen qua grondexploitatie betekent het wel wat. Dus qua grondwaarde heeft het wel een grote impact. De waarde van de meeste terreinen hoest je niet op met alleen maar eengezinswoningen. Zeker niet als het in de huur is. In de koop zou het nog kunnen maar er is geen markt voor koop, althans niet voldoende markt en grondwaarde onder huurwoningen is een stuk lager.*

### 3.7 Wat is het verschil in (financiële) opbrengsten ten opzichte van conventionele bouwvormen?

*Je bouwt meer woningen, maar per woning krijg je wel een lager bedrag. Omdat de bouwkosten omhoog gaan betekent dat dat de grondwaarde per woning weer omlaag gaat. Nou dat is ook gebruikelijk natuurlijk in deze sector.*

### 3.8 Rudy Uytenga geeft aan dat hoewel 80% van de consumenten een laagbouwwooning wil, er in de steden vooral appartementen gebouwd worden (80% van de nieuwbouw). Dit niet voldoen aan de wensen van consumenten kan volgens hem niet simpel verklaard worden uit financiële redenen. Waarom denkt u dat vraag en aanbod niet goed op elkaar aansluiten?

*Ja, het is te simpel om het alleen maar over vraag en aanbod te hebben. Of liever gezegd als de vraag op wensen gebaseerd is. Wij zeggen en in iedere plaats geldt dat natuurlijk ook zo, alleen met andere woorden gekscherend: iedereen wil een eengezinswoning met een tuin op de Grote Markt (in Groningen) hebben. Of misschien wel een vrijstaande woning op de Grote Markt. Er is heel veel wens die nooit gerealiseerd zal worden, maar het is ook niet verkeerd om wensen te hebben en om droombeelden te hebben. Er is wel in die zin ook niet sprake van één type vraag. Want ik zei net al dat de vraag in een buitengebied aanzienlijk anders is dan binnenstedelijk. Dat staat nog los van leeftijden en levensfasen waarin men verkeerd. In Groningen is er voor gekozen om toch een redelijk compacte stad te houden. Als je daar nadrukkelijk op stuurt, op een compacte stad, dan betekent dat dat je nou wat minder eengezinswoning bouwt en wat meer niet zo zeer gestapeld bouwt maar wel compact bouwt en dat is feite ook het verhaal van intense laagbouw. Zo van kunnen we eengezinswoningen op een compacte manier bij elkaar brengen. Alleen zoals ik al eerder zei: in sommige gevallen is dat volstrekt doorgeslagen. En kom je op woonvormen uit waar mensen vervolgens ook niet op zitten te wachten. Dus je moet je in die zin goed blijven afvragen van wat is nou precies de consumentenwens, hoe zich dat nou heel goed vertaalt en wat nou de essentie van die vraag is. Dat gebeurt niet altijd voldoende.*

## **Ruimtelijke kwaliteit**

### **4. Gebruikswaarde (functie)**

#### 4.1 Welk effect heeft intense laagbouw op de kwaliteit van de woning ten opzichte van conventionele bouwvormen?

*Op de gebruikskwaliteit van de woning hoeft het geen effect te hebben. Want op de woning zelf heeft het in principe geen effect. De oppervlakte en de rangschikking van ruimtes kan gewoon goed in de woning zitten. Daar heeft compactheid en hoort compactheid geen invloed op te hebben. Dat is ontwerpqualität.*

#### 4.2 Wat is het effect op de kwaliteit van de woonomgeving?

*Op de woonomgeving, daar zie je in feite de grote verschillen. Dan heb je het over het blokniveau van het compacte deel. Dat er wel nagedacht wordt over en dan gaat het om de openbare ruimtes c.q. de open ruimtes dat misschien nog niet bij de ontwerper maar wel bij een stap daarna dat dit uiteindelijk een sluitpost wordt. Terwijl dat als je compact bouwt dan moet je aan openbare ruimte niet alleen veel aandacht besteden maar je moet er ook gewoon een grote post geld voor overhouden om dat heel goed en zorgvuldig in te richten.*

*Dat staat altijd onder druk omdat men focust op grondwaarde, grondopbrengst en de bouwkosten. Dus in plaats van de open en c.q. de openbare ruimte nu als een vaste post op te nemen, wordt het als sluitpost gebruikt. Nou en dat zou je je bij een gewone rijtjeswoning nog wel eens kunnen permitteren. Maar dat zou je in dit geval, waar er minder buitenruimte is gerealiseerd, althans privé buitenruimte en je het meer van het collectieve moet hebben, vraagt dat veel meer aandacht en investering.*

4.3 Welke extra mogelijkheden biedt intense laagbouw voor het realiseren van een mix aan functies ten opzichte van conventionele bouwvormen?

*Nou geen. Met eengezinswoningen kun je bijvoorbeeld woon en werken ook combineren in die zin, je kunt woningen de mogelijkheid geven om uit te breiden met een extra verdieping zodat er de mogelijkheid ontstaat om een kantoor in eigen huis te realiseren en als je hele diepe kavels hebt kun je realiseren dat er nog een loods achter kan, dus in mijn ogen niet. Wat je wel heel veel ziet is in de compacte laagbouw waarbij lichte stapeling plaatsvindt dat er veel restruimte ontstaat en die dan wordt benoemd als zijnde werkruimte. Maar dat vloeit dan vind ik meer voort uit de situatie dat je er geen andere functie aan kunt geven dan dat dat het een doel op zich is. Wat ook geldt is dat: je kunt wel over woon--werken van alles vinden maar het afzetten van woon-werkruimtes in die combinatie, dat is uiterst moeizaam. Wat ik op tot op heden heb gezien is het beste dat je kunt doen is de mogelijkheid scheppen dat mensen er aan huis kunnen werken en of het gebeurt moet je maar afwachten. Je moet je bedenken dat toch voor heel veel mensen geldt dat op het moment dat zij als zelfstandige aan huis willen werken niet direct het geld hebben om zoveel extra vierkante meters aan te schaffen en in de huur is het überhaupt niet te doen. Dus je zit al aan de koop vast, dus daarmee maak je je kwetsbaar en ten tweede de groep mensen die het zich kan permitteren is maar uiterst klein. Het beste wat je kunt doen is alleen maar voorwaardenscheppend bezig te zijn, maar wees er niet van afhankelijk.*

4.4 Plekken waarbij de scheiding tussen privé en openbaar niet goed duidelijk is, zijn relatief kwetsbaar. Deze plekken komen geregeld voor bij intense laagbouw, hoe kijkt u hier naar?

*Ja, dat is een wel of niet waar. Het moet volstrekt helder zijn wie waar verantwoordelijk is maar het semiopenbare kan nog steeds. In de zin van dat het semiopenbare iets is waar mensen die er komen zich te gast moeten voelen. Op het moment dat mensen zich er ten gast voelen dan gedragen ze zich anders dan als ze denken van, dit is van niemand. En volgens mij is, en dat is op het Syboga terrein ook geprobeerd meer aandacht aan te besteden met zogenaamde parochiale ruimtes. Wat semiopenbare ruimte is. Als je dan in zo'n gebied rondloopt moet je het idee hebben van ik mag hier wel komen maar het is niet van niemand. Een voorbeeld zijn ook de hofjes hier in de stad. Als je daar rondloopt op zo'n hofjes dan mag je daar gewoon lopen maar je weer wel dat je te gast bent. Daar gebeuren ook nooit rare dingen.*

4.5 Steden zetten in op het realiseren van aantrekkelijke woonmilieus (met een sociale mix). Op welke manier draagt intense laagbouw hier aan bij?

*Nou die draagt alleen maar aan differentiatie bij, maar het leidt niet tot een sociale mix. Daar heb je geen intense laagbouw voor nodig. Ik kan allemaal korte blokjes met verschillende eigendommen organiseren en verschillende woonvormen, daarvoor heb je dit niet nodig. Je*

*zou kunnen zeggen dat de intense laagbouw zoals een merendeel van de plannen hier inzetten, te duur zijn om in de sociale huur te realiseren dus het leidt eerder tot homogeniteit.*

## **5. Belevingswaarde (vorm)**

5.1 Wat is de invloed van intense laagbouw op de oriëntatie en structuur in de wijk?

*Volgens mij is er geen invloed. Als ik kijk naar de locaties waar ik bij betrokken ben, dan is er een structuur van de wijk en er is een locatie en daar pas je je op aan. Het is niet andersom.*

5.2 Wat zijn de mogelijkheden voor consumentengericht bouwen bij intense laagbouw?

*Als je met particulier opdrachtgeverschap zit dan moet je geen intense laagbouw hebben, althans niet in de vormen zoals wij dat hier in dit boekwerk hebben. Als je de rijtjesbouw zoals dat ook in het Amsterdamse Oostelijk havengebied is gedaan, als je dat intense laagbouw noemt, dan heeft particulier opdrachtgeverschap prima een kans. Dan geef je gewoon kavels uit van zes meter en ieder maakt zijn eigen huis. Als je wat ingewikkeldere vormen hebt dan past het niet. Dan moet je al naar collectief particulier opdrachtgeverschap. Dan nog, het aantal mensen dat wat ingewikkelder wil en daar ook de kennis en energie voor hebben, dat is zo beperkt. Als je een te ingewikkeld plan maakt dan weet je zeker dat je gaat stranden. Dat trekken mensen uiteindelijk niet. En de schaal is hierbij ook belangrijk. Bij een relatief klein plan is het nog enigszins mogelijk.*

5.3 Hoe wordt het imago/identiteit van een transformatiegebied beïnvloedt en verschilt dit ten opzichte van conventionele bouwvormen?

*Ja, het lastige is dat je meer hebt uit te leggen. Dus in een moeilijke markt zit je dan eigenlijk met iets onmogelijks. Een eengezinswoning kunnen de meeste mensen nog begrijpen terwijl van een tekening aflezen voor een heleboel mensen toch een probleem is. Dus als het wat intenser wordt waardoor je wat andere vormen krijgt, dan is het voor mensen niet te begrijpen. Dat betekent dat je er een harde dopper aan hebt om het kwijt te raken. Dat lukt in de markt waar er gigantisch veel vraag is, maar in de huidige markt moet je het überhaupt niet willen proberen, althans niet in Groningen.*

5.4 Voor de consument op de woningmarkt is intense laagbouw geen gangbare term/bouwvorm en het is denkbaar dat het zelfs negatieve associaties oproept. Welke invloed heeft dit op het draagvlak en belevingswaarde?

*Intense laagbouw is ook niet een consumentgerichte term. Het is een vakgerichte term en voor meer moet je het ook niet gebruiken. Op dit moment is er gewoon niet de markt om op deze manier plannen te ontwikkelen en te realiseren dus dat gaat er voorlopig ook niet gebeuren.*

## **6. Toekomstwaarde (tijd)**

6.1 Hoe wordt de kwetsbaarheid voor veroudering/achteruitgang van woningen beïnvloedt door intense laagbouw ten opzichte van conventionele bouwvormen?

*Volgens mij kun je daar niet generalistisch over spreken. Dat is dan wel heel erg planafhankelijk. Je kunt je voorstellen dat als dingen niet goed zijn doordacht, eigendom bijvoorbeeld te veel in elkaar overloopt en de openbare en semiopenbare ruimtes niet duidelijk zijn; als dat soort dingen niet goed zijn georganiseerd dan is het kwetsbaar en is het kwetsbaar in de toekomst. Per saldo vind ik dat heel erg planafhankelijk. Dus het kan*

*helemaal mis gaan, maar als je daar ook met ontwerpen goed over nadenkt dan hoeft het niet verkeerd te gaan.*

6.2 Welke invloed heeft intense laagbouw op de aanpasbaarheid van woningen (bijvoorbeeld van seniorenwoning naar starterswoning) ten opzichte van traditionele bouwvormen?

*Ja wat is traditioneel, de doorzonwoning uit de jaren 60 is volstrekt niet aanpasbaar. Ja, dat is van een vierkamerwoning naar een driekamerwoning te verbouwen. De aanpasbaarheid geloof ik sowieso wat minder in. Ieder decennium is aanpasbaarheid aan de orde geweest, dat was al in de vijftigerjaren aan de orde en dacht men er over na. In de vijftigerjaren zijn er woningen gebouwd: triplexwoningen en de duplexwoningen zodat je woningen kon samenvoegen. Op kleine schaal is dat gebeurd, maar op de schaal waar men dacht dat het zou gebeuren is het nooit gebeurd. Dat komt omdat alle normen zo ontzettend wijzigen en, als je het moet aanpassen ben je eerder op slopershoogte bezig, omdat de bouwwijzen zo gewijzigd zijn, dan dat je gaat investeren in allerlei aanpassingen. Dus door het bouwbesluit en bouwverordening is aanpassen niet heel erg interessant en je kunt je afvragen of dat over tien, twintig of dertig jaar niet net zo is. Dus dat wil niet zeggen dat je niet moet kijken of je woningen op meer manieren kunt gebruiken en moet je de eenvoudige dingen ook willen en kunnen doen. Waarom hebben we het over dat soort dingen? Dat heeft in mijn beleving toch ook vooral te maken met dat je zou kunnen zeggen dat woningen toch aan de kleine kant zijn en je daarom zou willen veranderen. Als je kijkt van wat er na 1910, 1920 voor middenstand woningen zijn gebouwd, die kunnen alsmaar transformeren. Die zijn als eengezinswoning gebouwd, c.q. als boven of benedenwoning en die zijn opgesplitst in appartementen en de volgende golf is dat het weer wordt samengevoegd enzovoort. Daar heb je veranderingen in. Maar dan is het nodig dat de woning ruimte in zich heeft om te veranderen. Dat betekent dat je van andere stramienmaten van 5,40 of 6 meter vanuit moet gaan om die transformatie mogelijk te kunnen maken. Ook de meeste eengezinswoningen zitten nog niet op die maat dat je die transformatie gemakkelijk kunt doorvoeren. En dat is bij intense laagbouw eigenlijk ook het geval.*

6.3 Op welke manier(en) kan intense laagbouw bijdragen aan de verduurzaming van de woningmarkt?

*Ik zie daar geen specifieke bijdrage ten opzichte van andere bouwvormen. Als je het goed doet zijn de mogelijkheden gelijk.*

## **7. Afsluitend**

7.1 Hoe draagt intense laagbouw, in zijn totaliteit, meer bij aan de nieuwe ruimtelijke kwaliteit van binnenstedelijke transformatielocaties dan conventionele bouwvormen?

*In de binnenstedelijke situaties heb je een gebouwde omgeving en dat betekent dat de ruimte in feite is bepaald en de ruimte is je gegeven. In tegenstelling tot uitleglocaties waar alles is bedacht op bijvoorbeeld een kaveldiepte van 25 meter en breedte van variërend tussen de 15 en 7,20 of wat dan ook. Binnenstedelijk heb je een gebiedje wat je wilt invullen en dat lukt vaak niet met een traditionele woning, dan ben je ook gedwongen om op een andere manier te kijken naar een invulling. In een binnenstedelijke situatie vind ik dat wat je nu noemt intense laagbouw maar je kunt het ook noemen dat je het op een andere manier doet dan traditionele bouw. Daar breng je de differentiatie mee aan, maakt het ook*



*spannender en zowel de woonomgeving kan er door in kwaliteit stijgen alsook de gevarieerdheid van het aanbod. Juist omdat een centrumgebied nou toch zo zijn aantrekkingskracht heeft, heb je ook meer kansen om op een andere manier je aanbod te realiseren. Dus je bent daar ook op zich minder op aangewezen om daar traditionele plattegronden en uiterlijkheden aan te bieden. Het draagt bij aan de differentiatie en ik denk dat dat voor een centrumgebied ook heel belangrijk is. Dat je doorgaat met een gedifferentieerd aanbod, dat kenmerkt ook vind ik een aantrekkelijk binnenstedelijk milieu. Ten tweede, de ruimtelijke omgeving wordt er daardoor interessanter van.*

7.2 *Wat is volgens u de oorzaak van het feit dat van de 52 projecten, ontstaan vanuit de manifestatie intense laagbouw, geen één project daadwerkelijk is gerealiseerd tot nu toe? Nou zoals wij er naar hebben gekeken is dat het voor een deel een studie was. Dus het was niet direct bedoeld om op voorhand dingen te realiseren. Het was vooral om te verkennen wat voor mogelijkheden je had en je zou kunnen zeggen ook wat vrijer te kunnen zijn. Ik denk dat andere partijen er toch ook wel een beetje op dezelfde manier mee om zijn gegaan. Daarnaast is sinds die tijd ook de markt veranderd en dan is die ambitie om het hier even iets anders te doen, c.q. de ruimte voor investeringen die is zo veranderd en dat heeft toch wel de grootste invloed. De marktsituatie die het gewoon onmogelijk maakt om überhaupt in deze aantallen te realiseren, maar bijkomend om ook nou even iets anders te doen dan het gebruikelijke.*

7.3 *Kent u, eventueel in het buitenland, geslaagde voorbeelden van Intense laagbouw en waarom denkt u dat deze projecten geslaagd zijn? Zie eerder in het interview.*

7.4 *Zijn er lessen die u andere vastgoedprofessionals zou willen meegeven vanuit uw praktijkvoorbeeld? Nou het is hoe je het opvat. Als je het opvat als een studie naar mogelijkheden dan werkt het prima. Als je zegt van de bedoeling is dat ook alles gerealiseerd wordt dan moet je het anders gaan opzetten. Dan moet je veel strenger zijn in, dan moet je dichter blijven van wat jou bekend is wat de consumentenvraag is en daar niet in willen experimenteren. Maar je moet ook qua kosten veel strakker zijn. Daarom is dit juist zo interessant omdat je even wat teugels laat vieren zo van bestaat er nog meer op de wereld. In die zin moet je je doel wel heel sterk formuleren om daarna niet teleurgesteld te worden. Ik ben op zich niet teleurgesteld omdat hier misschien wel niks van gerealiseerd word want als studie heeft het mij wel veel gebracht.*

7.5 *Heeft u relevante aanvullingen of aandachtspunten voor dit onderzoek? Nee volgens mij wat ik net zei, van: zie je het als studie of zie je het als opstap om dingen daadwerkelijk te realiseren. Het lastige is ook wat je je moet realiseren is, dingen worden nu allemaal naar één moment geperst en in een normaal proces lopen projecten in hun eigen dynamiek en dan wil het niet om ze naar één moment van presentatie te leiden. Dan ben je al haast, zou ik zeggen, verzekerd van een mislukking omdat je geen tijd hebt om met elkaar dingen door te discussiëren en te doordenken. Dus dan is het weer opnieuw van belang van waar doe je het voor. Als je het echt doet voor realisatie dan vraag ik mij af of dit wel de meeste goede manier is.*

## Interview II.

### Gegevens geïnterviewde

Naam	: Jacob van Ringen
Functie	: Architect & Directeur
Bedrijf	: Van Ringen Architecten
Betrokken bij casestudie	: Oosterhamrikkade Zuidzijde, distributiecentrum UMCG

### 1. Algemene vragen

1.1 Wat is uw functie binnen de organisatie?

*Architect / eigenaar, directeur zeg maar. Ik hou mij bezig met ontwerpen. Ik denk dat in de toekomst steeds meer nadruk komt op het ontwerp van vastgoed. Door een dunner wordende markt, om het zo maar te zeggen en de belangstelling voor een soort van culturele eigenschappen van een gebouw en de omgeving, gaat het ontwerp een steeds belangrijkere rol vervullen.*

1.2 Hoe lang bent u werkzaam in de vastgoedsector?

*Als architect 35 jaar en altijd in de architectuur gezeten.*

### 2. Huidige situatie binnenstedelijke transformatielocatie

2.1 Waarom is er gekozen voor de desbetreffende transformatielocatie en hoe ziet u de huidige situatie en kansen van de locatie?

*We zijn aanvankelijk begonnen met een echt intensief hoogbouwproject. Maar goed eigenlijk op het kantelpunt van het veranderen van de markt maar ook gelet op de publieke opinie over hoogbouw in de binnenstad en omdat hier toch een bestemmingswijziging voor nodig was is dat traject verlaten. En voordat de manifestatie begon waren wij al bezig met een aantal dingen omtrent intense laagbouwoningen. We hebben toen meegedaan met de manifestatie en in het boek is het resultaat te zien. Met de publieke opinie wordt onder andere bedoeld de weerstand in de buurt. Men wil wel in de stad wonen, maar toch met een tuintje om het huis en zo werkt het dus niet. Dan moet je op het platteland gaan wonen.*

2.2 Waarmee dient men met name rekening te houden bij binnenstedelijke transformatielocaties?

*Transformatie vind ik in die zin helemaal geen goed woord voor binnenstedelijke handelingen. Omdat je in principe niet een stad kunt transformeren. Je kunt hem verbeteren, je kunt hem aanvullen, bedenk het allemaal maar. Maar binnenstedelijke transformatie vind ik een te groot woord voor de over het algemeen kleine ingreep die je doet. Je verbetert een stukje straat of in het beste geval een stukje wijk, maar daar houdt het mee op. Dat betekent dat als je die rol erkent dat je weet dat je ondergeschikt bent aan het groter geheel. Dan moet je zelf in alle eerlijkheid bepalen of in een straat de heersende mate, korrel, schaal en dat soort dingen behouden moet blijven of dat je juist zegt nee, in een groter geheel is goed te zien dat we daar een echt accent moeten leggen. Dan ben je er anders mee bezig.*

### 3. Intense laagbouw

3.1 Intense laagbouw, intensieve laagbouw of compacte laagbouw etc. zijn eigenlijk synoniemen voor hetzelfde begrip. Wat verstaat u hieronder of met andere woorden welke kenmerken zijn aan deze bouwvorm verbonden? (bv: dichtheid, de vorm van privé-buitenruimte en de scheiding tussen openbaar en privé).

*Bij ons, bij deze methodiek, en dit doen we dan ook op andere plekken, is het van belang dat je in kan spelen op veranderende programma's. Op het ogenblik is er een hype mag ik haast wel zeggen op het gebied van studentenhuisvesting. We voelen hem al aankomen, over vijf jaar is die vraag ingevuld en hebben we met een nieuwe doelgroep te maken. Het idee hierachter is in eerste instantie dat er een constructief basisconcept ligt die het mogelijk maakt dat je van een individuele kamer, middels schakeling, een echt huis kan maken. Wat ik ook belangrijk vind is dat de structuur zodanig is dat je er ook een klein winkeltje in kan maken of een klein kantoorje of nou bedenk het maar. Daarom is, en dat is dan wel belangrijk in dit concept, die deur aan de straat zo belangrijk. Dus dat je zeg maar een echt adres hebt. Dat weerspiegelt zich ook in die maquette. Je kunt dus ook op allerlei manieren die bouwblokjes benaderen. Ze hebben allemaal een individueel adres aan de straat. Je kunt er gewoon zes studenten in zetten maar je kunt er ook een gewoon woonhuis van maken. Of je kunt er ook een erg groot woonhuis van maken waarvan je zegt dat je een deel gewoon gebruikt als kantoor of voor een ZZP'er, ik noem maar even wat. Dus ik ben bang, en wat je op het ogenblik heel veel ziet en daar ben ik persoonlijk geen voorstander van, dat eenzijdige programma voor een student, waarbij ze precies hebben uitgerekend hoeveel vierkante meter er per student moet zijn om de maximale huuropbrengst eruit te halen en dat is het dan. Wij proberen toch wat verder te kijken met de concepten die we maken. Die er voor zorgen dat je ook over vijf of over tien jaar in dezelfde bouwvolume een ander programma kan onderbrengen. De functionaliteit van het pand is dan ook veel gevarieerder, dat is voor mij ook een kenmerk van intense laagbouw. Kijk, veel platte huizen op een klein stukje grond zetten is voor mij niet genoeg. Verder is de dichtheid hoog. Als je het vertaalt naar woningen dan praat je hier over een dichtheid die ligt tussen de 70 en 80 woningen per hectare dus dat is erg hoog. Uitgaande van het feit dat je allemaal nog een deur aan de straat hebt en dat je allemaal nog een goed uitzicht hebt. Zoals ik al zei het gaat niet om zoveel mogelijk huizen op een vierkante meter te proppen, maar om te kijken of je een expliciete woonbeleving kunt creëren. Dat bijvoorbeeld bij zo'n hoek (verwijzing naar maquette die op tafel staat) de mensen die hier wonen toch die diagonaal hebben en dus toch zo naar het water kunnen kijken, ondanks het feit dat die woningen wat verder in het plan liggen. Nou dat soort oplossingen, zoals het feit dat je dan die lange diagonaal kunt benutten. Kortom het gaat ook om de plekken zo te kiezen dat je een echte kwaliteit kan bieden en niet alleen maar domweg zoveel mogelijk huisjes op een vierkant meter te proberen te proppen, daar schiet je niks mee op. De kenmerken van de vorm van privé-buitenruimte en de scheiding tussen openbaar en privé zie je in de vorm van dakterrassen en dat soort dingen en deze voorste woningen hebben dat niet; dat zijn echt typische stadswoningen. Je hoeft ook niet altijd bij elk huis alles te hebben, als je daar dan maar gewoon iets tegenover zet. Deze woningen aan de voorkant bijvoorbeeld, hebben weliswaar geen tuin, maar je ziet wel aan deze speciale gevelbehandeling dat die gevels helemaal weggeschoven kunnen worden. Dan is het een soort binnen-buitenruimte en we hebben de woningen net iets groter gemaakt dan de andere en dan is het gelijk een heel andere*

*woonbeleving aan het water, met een gigantische opening naar buiten. Zo proberen we eigenlijk elke woning zo zijn specifieke eigenschap te geven.*

### 3.2 Wat zijn de sterke punten van intense laagbouw?

*Je word weer gedwongen om na te denken over de kwaliteit van het wonen aan de straat. Het staat haaks op het domweg stapelen maar gewoon weer kijken wat is de betekenis van de straat, wat is de betekenis van de buurt. Dus zeg maar de onderlinge verbondenheid zowel tussen het wonen als de mensen en gebruikers. Als je het goed doet is die groter. Het feit dat je voortdurend nadent over de consequenties van je beslissingen om zo'n programma op ook economische redenen op te plussen, komen ook duidelijk in beeld.*

### 3.3 Wat zijn de zwakke punten van intense laagbouw?

*Nou ik denk dat het publiek wat op een dergelijke manier wil wonen, wat kleiner is dan de Zonder1-kapper in Zuidhoorn, om het zo maar even te zeggen. Dus het is een typische stedelijke oplossing. Ik zie verder geen grote nadelen. Behalve dat het een hele specifieke vorm is en dat moet al dan wel aanspreken. Als het niet aanspreekt dan krijg je er niemand in, dat is duidelijk.*

### 3.4 Waar liggen de kansen van intense laagbouw?

*De behoefte om in steden in die transformatie gebieden het programma op een andere manier vorm te geven. Daar leent zo'n benadering zich erg goed voor. Want anders is het of een straattorentje van drie a vier hoog en dat is het dan of flatjes en appartementjes, nou dat is Nederland ongeveer wel uitgepraat. Dat je dus kan laten zien dat ook een gebied op een andere manier kan worden ingevuld met de nodige stedelijkheid en ruimtelijkheid. Nou, dat verhoogt het oeuvre van de stad zeg maar.*

### 3.5 Welke bedreigingen spelen een rol bij het realiseren van intense laagbouw?

*Het publiek zal kleiner zijn. Over het algemeen is het publiek erg traditioneel. Het koperspubliek wil het liefst een tuin, garage, een teakhouten voordeur en een inbouwkeuken enzovoort enzovoort. Ik bedoel het gaat allemaal volgens hele vaste patronen eigenlijk en de grote woningbouwers springen daar ook erg op in. Ze doen dit soort dingen wel om bijvoorbeeld hun profiel, met name naar gemeentes en andere beslissers, wat kracht bij te zetten. Feitelijk bouwen ze gewoon veel liever veel van het zelfde.*

### 3.6 Brengt het realiseren van intense laagbouw verschil in (bouw)kosten met zich mee ten opzichte van conventionele bouwvormen (lees: hoogbouw en traditionele laagbouw)?

*Nee. Allereerst is het component bouwkosten ten opzichte van realisatie al niet zo vreselijk groot meer. Ik bedoel het is nog wel een grote post maar het is niet meer de alles bepalende post. Kijkend naar de totale kosten, dan is een appartementje altijd het goedkoopst per meter en daarna de rijtjeswoning. Maar goed, intense laagbouw heeft meer het karakter van een half vrijstaande woning en een stadswoning. De bouwprijs per vierkante meter is niet wezenlijk anders. Zo'n bouwprijs hangt namelijk veel meer samen met de projectgrootte, de bereikbaarheid van de locatie en dat soort dingen en niet zozeer het innovatieve karakter. Het creëren van een tweede maaiveld is een knappe oplossing voor het parkeren en dat hoort daar een beetje bij. Je hebt zo'n hoge intensiteit van woningen, je krijgt een beetje een naargeestige gedachten als dat helemaal vol staat met blik (lees auto's). Als je bijvoorbeeld*

*een normale laagbouwwooning realiseert en je zet er een garage bij dan zit je ook met die kosten voor het parkeren. Dan kan je het beter met een tweede maaiveld doen. Dus als je het vergelijkt met vergelijkbare woonniveaus en technische niveaus dan zijn de kosten vergelijkbaar en dan ziet dit er gewoon netter uit.*

3.7 Wat is het verschil in (financiële) opbrengsten ten opzichte van conventionele bouwvormen?

*Nee hoor zit zeker geen meerwaarde in en zeker niet in de huidige markt, nee hoor.*

3.8 Rudy Uytenhaak geeft aan dat hoewel 80% van de consumenten een laagbouwwooning wil, er in de steden vooral appartementen gebouwd worden (80% van de nieuwbouw). Dit niet voldoen aan de wensen van consumenten kan volgens hem niet simpel verklaard worden uit financiële redenen. Waarom denkt u dat vraag en aanbod niet goed op elkaar aansluiten?

*Preferent is de vraag of mensen in de stad of niet in de stad willen wonen. Op het moment dat mensen in de stad willen wonen zie je ook dat het aanbod zo gering is of was, want we hebben nu een hele andere markt. Ten tijde dat het geschreven is was er eigenlijk alleen maar een redelijk aanbod van appartementencomplexen. Zoals ik al eerder zei, die kunnen relatief goedkoop gemaakt worden en relatief simpel in de markt gezet worden, dus zie je dat. Dit soort cijfers kun je naar mijn mening ook eigenlijk niet één op één interpreteren. Er spelen natuurlijk allerlei mechanismen. Als je mensen vraagt wat mensen echt willen dan krijg je dat lijstje wat ik eerder opsomde; een vrijstaande woning midden in de stad. Dat kan dus niet. Je moet dus weten of je een goede aansluiting vind met de locatie. Ik vind wel dat er over het algemeen teveel appartementen zijn gebouwd overigens, dus dat ben ik wel met hem eens. Daar waar ook wel dit soort oplossingen hadden gekund is men inderdaad van de makkelijke weg uitgegaan.*

## **Ruimtelijke kwaliteit**

### **4. Gebruikswaarde (functie)**

4.1 Welk effect heeft intense laagbouw op de kwaliteit van de woning ten opzichte van conventionele bouwvormen?

*De praktijk zal zijn, gelet op de bijzondere locatie en de bijzondere uitzichten dat er een grotere inwisselbaarheid is wat betreft het gebruik van de ruimtes. Je kunt je voorstellen dat je zegt: ik heb mijn werkkamer juist op de begane grond, ik heb mijn eetkeuken op de eerste etage en ik heb alleen nog een kleine tv-kamer op de tweede of derde etage want daar heb je een mooi uitzicht, ik noem maar even iets. Dat soort ander gebruik zie je natuurlijk in dit soort woningen veel meer dan in traditionele woningen. Waar de plek van de tv al voorgeprogrammeerd is. Dus in feite krijg je gewoon een stapeling van ruimtes die op grond van haar afmetingen geschikt zijn voor allerlei functies. Kijk een goede keuken is ongeveer even groot als een hoofslaapkamer die is bijvoorbeeld ook 15 vierkante meter. Dus je kunt zeggen of ik maak daar een slaapkamer of ik maak daar een keuken. Dat is het aardige van dit.*

#### 4.2 Wat is het effect op de kwaliteit van de woonomgeving?

*Nou dat wordt in feite meer bepaald door de sociale cohesie. Een gebouw heeft daar relatief weinig invloed op, in zijn algemeen. Ik geloof niet in architectuur als therapeut. Wél de manier waarop architectuur zeg maar bijdraagt aan de culturele belevenis van die plek. Dat zorgt wellicht voor een ander soort publiek en die gedraagt zich dan weer anders enzovoort en komt er dus een soort ander maatschappelijk component daar omheen. Architectuur op zich heeft zoals ik daar tegen aankijk geen invloed op het gedrag van mensen.*

#### 4.3 Welke extra mogelijkheden biedt intense laagbouw voor het realiseren van een mix aan functies ten opzichte van conventionele bouwvormen?

*Dat is al eerder in het interview gezegd en dat is ook mijn standpunt. Het is gewoon uitermate geschikt voor het creëren van een mix aan functies.*

#### 4.4 Plekken waarbij de scheiding tussen privé en openbaar niet goed duidelijk is, zijn relatief kwetsbaar. Deze plekken komen geregeld voor bij intense laagbouw, hoe kijkt u hier naar?

*Daar heeft hij natuurlijk wel een punt. Allereerst, en als je dat dan een Duitser hoort zeggen vind ik dat nog verbazingwekkender omdat wij hier in Nederland nog slechter met onze openbare ruimte omgaan dan onze oosterburen in het algemeen. Wij zijn al haast helemaal niet gewend om ons woongebouw in de publieke ruimte te zetten. We willen altijd nog even een hekje er omheen met een hegje. Dus daar moet je dus duidelijk in zijn dat ben ik dus met de schrijver eens. Ja, ik vind dat die privé ruimte van een woning, in de stad althans, onderdeel van het echte privé moet zijn en niet van het openbare gebied. Het is dan ook een hele rare tussenvorm die wij hier hebben gekozen met kleine voortuintjes en met halve net geen parkjes en al dat soort dingen meer, wat er voor zorgt dat het allemaal net niets is. Maak dan een duidelijke keuze, zet dan echt in op privéruimte en geef de mensen dan ook een ruimere tuin aan de achterkant. Dus dat klopt wel, je moet daar gewoon helder in zijn. Bij dit project is geen, althans op maaiveld niveau, geen privé buitenruimte maar de hele publieke ruimte is zo ingericht dat je gewoon trots bent dat je daar woont en dat je met goed weer je tafeltje en je stoeltje buitenzet om daar te zijn, het is wel publieks verblijfsgebied. Je eigen ruimte zet je dan maar op je dakterras of what ever.*

#### 4.5 Steden zetten in op het realiseren van aantrekkelijke woonmilieus (met een sociale mix). Op welke manier draagt intense laagbouw hier aan bij?

*Ik denk dat door de verschijningsvorm en de eigenschappen van intense laagbouw dat er wel misschien zelfs een soort van culturele elite op afkomt. Want dat zorgt toch wel voor een bepaalde homogeniteit. Dat is meer een selectie die gebaseerd is op het idee van de portemonnee. Vroeger selecteerden we alleen maar op de portemonnee. Zo van daar wonen de rijken, daar de armen en daar de middenklasse. Nu omdat je zo specifiek in vormgeving en daarmee in culturele uitwerking bezig bent, heb je ook kans en dat doen we ook in deze plannen, dat het ook voor allerlei portemonnees haalbaar is. Maar het is natuurlijk logisch dat iemand die een niet zo grote portemonnee heeft kiest voor een wat kleinere woning en de andere voor een wat grotere woning. Dus die sociale cohesie die ontstaat naar mijn mening door zeg maar de culturele binding die de mensen hebben.*

## 5. Belevingswaarde (vorm)

5.1 Wat is de invloed van intense laagbouw op de oriëntatie en structuur in de wijk?

*In Nederland hebben we daar domweg te weinig ervaringen mee, laat staan positieve ervaringen. Twee, is dat het tweede maaiveld nooit een succes geweest is in Nederland. Er zijn echter wel een aantal goede voorbeelden, hier vlakbij. Almix heeft hier aan de Friesestaartweg aan de andere kant van het water wat dingen neergezet met een tweede maaiveld erop. Wel bescheiden, maar het ziet er mooi uit en heb ook het gevoel dat het goed werkt. Ook elders in het land, met name in Almere zijn ze toch weer met het tweede maaiveld idee bezig. Het blijft nog steeds iets waar we elke keer voor moeten vechten om het voor elkaar te krijgen.*

5.2 Wat zijn de mogelijkheden voor consumentengericht bouwen bij intense laagbouw?

*Daarin wijkt dit denk ik niet af van elk andere regulier inspraakproject. Of het is even bezwaarlijk of het is even goed mogelijk.*

5.3 Hoe wordt het imago/identiteit van een transformatiegebied beïnvloedt en verschilt dit ten opzichte van conventionele bouwvormen?

*Ja kijk, het is meer een algemene vraag en heeft niet zozeer iets te maken met intense laagbouw. Het gaat er eigenlijk om dat als je iets maakt wat heel specifiek voor die plek en ook in zijn vormgeving en gebruik anders is dan wat gebruikelijk is, dan geeft dat automatisch identiteit aan die plek. Sommige mensen vinden het een leuke identiteit en voelen zich daarmee verbonden of hebben daar een positief gevoel over en anderen zien het gewoon niet zitten, heel simpel. Daar hoeft je verder ook geen groot enthousiasme te verwachten. Dat geldt in feite voor elke architectonische uiting. Als een project gewoon een bijzondere kwaliteit heeft, dus je bent trots dat je daar woont, dat is bij een project zoals dit niet anders.*

5.4 Voor de consument op de woningmarkt is intense laagbouw geen gangbare term/bouwvorm en het is denkbaar dat het zelfs negatieve associaties oproept. Welke invloed heeft dit op het draagvlak en belevingswaarde?

*Het woord intense laagbouw is geen marketing kreet. Het is een typische stedenbouwkundige en architecten jargon. Ik zou het ook niet gaan gebruiken voor het in de markt zetten van "grondgebonden individuele woningen in een bijzondere setting". Ja, dat klinkt al heel anders. Dus met andere woorden het is heel belangrijk dat je die marketing strategie goed doet.*

## 6. Toekomstwaarde (tijd)

6.1 Hoe wordt de kwetsbaarheid voor veroudering/achteruitgang van woningen beïnvloedt door intense laagbouw ten opzichte van conventionele bouwvormen?

*Dit wordt veel meer bepaald door de techniek dan door het gebruik. Er zijn veel gebouwen hier in de stad die niet als woning zijn ontworpen maar die uiterst geschikt zijn om daar in te wonen. De kwaliteit hiervan wordt gewoon veel meer bepaald door de fysieke kwaliteit, of het gewoon goed gebouwd is, goed materiaal gebruikt is dan door zijn aanvankelijke programma uitgangspunt. Dat vind ik ook het voordeel van dit ontwerp, dat we gewoon heel sterk hebben ingezet op de kwaliteit van de gevels en tegelijkertijd de mogelijkheid houden voor mensen om intern allerlei koppelingen te kunnen maken zodat je naar een verschillend gebruik kan*

*en dat je niet gekoppeld en vast zit aan alleen maar bijvoorbeeld studentenhuisvesting, dat vind ik veel te weinig.*

6.2 Welke invloed heeft intense laagbouw op de aanpasbaarheid van woningen (bijvoorbeeld van seniorenwoning naar starterswoning) ten opzichte van traditionele bouwvormen?

*Door de gevelkwaliteit hoog uit te voeren ontlenen de binnenruimtes hierdoor een grote mate van aanpasbaarheid, zie ook eerder in het interview. De woningen zijn wel verticaal geordend, dus ze zijn daarmee niet geschikt voor echte oude senioren of sommige gehandicapten. Daar is het appartement weer veel geschikter voor.*

6.3 Op welke manier(en) kan intense laagbouw bijdragen aan de verduurzaming van de woningmarkt?

*Nou, over het algemeen als het goed gedaan is, is intense laagbouw wel een efficiënte manier. Je hebt relatief weinig buitenoppervlak en wel een buitenbeleving dus ja hoe minder buitenoppervlak hoe gunstiger, hoe wij dat noemen de AOV verhouding (de verhouding tussen oppervlakte en inhoud van een gebouw) en voor de rest zit je toch als het gaat om duurzaamheid of ecologische aspecten of noem het maar op, die zijn universeel. Die gaan niet alleen meer over intense laagbouw, die gaan in feite over elke vorm van bouwen. Dus dat maakt het niet specifiek.*

## **7. Afsluitend**

7.1 Hoe draagt intense laagbouw, in zijn totaliteit, meer bij aan de nieuwe ruimtelijke kwaliteit van binnenstedelijke transformatielocaties dan conventionele bouwvormen?

*Nee, het is anders. Ik durf helemaal niet te zeggen dat het beter is. Het is in elk geval anders en anders vind ik op zichzelf al een hele kwaliteit overigens op dit moment. Als je echt praat over de kwaliteit van een nieuwe woonvorm of nieuwe bouwvorm en als je dan eerlijk bent kun je daar pas over vijf of tien jaar pas wat van zeggen. Als het gerealiseerd is, wat heeft het met mensen gedaan, hoe ziet het er nog uit, hoe is de technische houdbaarheid. Dat soort dingen. Er zijn projecten waarvan ik tien jaar geleden dacht van nou ja, dat is een middelmatig projectje maar wel aardig gemaakt, en dan kom ik er na tien jaar weer eens kijken en dan denk ik ja maar het zit toch wel slim in elkaar. Het zit zo goed in elkaar dat het technisch goed blijft. Je ziet ook dat de mensen er van houden, dat het werkt, dat het functioneert. Dat zijn goede projecten, klaar, prima. Ik kom ook wel eens bij architectonische hoogstandjes en dan zijn we vijf jaar verder en dan is het verloederd, het is verouderd, de oplossingen zijn gewoon niet goed. Je komt ook genoeg goede voorbeelden tegen, daar gaat het niet om, maar dat hoort dus niet specifiek bij een manier of een architectonische stroming of wat dan ook. Dat zit gewoon opgesloten in het feit van hoe er gebouwd is, hoe mensen er mee omgaan en speelt dat sociale en maatschappelijk component een belangrijke rol. Mensen moeten gewoon van het gebouw houden, zo simpel is het.*

7.2 Wat is volgens u de oorzaak van het feit dat van de 52 projecten, ontstaan vanuit de manifestatie intense laagbouw, geen één project daadwerkelijk is gerealiseerd tot nu toe?

*Nou het belangrijkste is dat intense laagbouw eigenlijk toch allemaal uitgaat van grondgebonden woningen en dat deze met name aan de koopsector verbonden zijn. Nou, ik hoef jou niet veel uit te leggen hoe die markt zich de afgelopen paar jaar heeft ontwikkeld.*



*Zoals ik al zei, het is veel gemakkelijker om een twee-onder-een-kapwoning in Eelde te verkopen dan een moeilijk project in de stad. En zeker met het aanbod dat er op dit moment is aan huizen. Ja, dan ik mij voorstellen dat je niet zo'n nieuw avontuur aangaat.*

7.3 Kent u, eventueel in het buitenland, geslaagde voorbeelden van Intense laagbouw en waarom denkt u dat deze projecten geslaagd zijn?

*De primaire instelling van mensen ten opzichte van die openbare ruimte. Ik merk bijvoorbeeld en dat zie ik ook, dat is in landen als Duitsland, Oostenrijk, Zwitserland en Italië bijvoorbeeld, is een hele andere dan hier in Nederland. Ik was pas nog in Zwitserland en niet dat ik nou zo'n grote fan van jodelehut ben en daar gaat het niet om. Maar de plaatsing van elementen in het landschap en het landschap daarmee in feite naar een hoger niveau tillen, dat het echt een landschap is en dat het een deel van het openbaar gebied is. Een voorbeeld van een boerderij die staat daar gewoon mooi in het landschap, en je kunt daar gewoon om heen lopen er staan geen hekjes om heen, er staat geen schutting om heen. Het erf is gewoon zo goed verzorgt, er staan gewoon echt mooie schuren, mooi gedetailleerd, prachtig, ik heb er foto's gemaakt. Nou klaar, dat. En dat het dan soms half in een dorp ligt en dat er dan een straat doorheen loopt maakt niet uit. Dus dat daar dan ook echt een openbare weg zelfs loopt, nou dat is prima. Daar wordt veel minder spastisch over gedaan dan hier. De woning zelf is hier niet eens het item. Ik denk dat de kwaliteit van de ruimte enorm belangrijk is en wordt in de toekomst nog veel belangrijker.*

7.4 Zijn er lessen die u andere vastgoedprofessionals zou willen meegeven vanuit uw praktijkvoorbeeld?

*De aandacht voor de publieke ruimte. We hebben genoeg nagedacht over de woningen in het algemeen, ik bedoel we hebben het allemaal uitgedokterd. We doen eigenlijk heel weinig met de kwaliteit van de publieke en openbare ruimte. Dat vind ik soms een beetje een achtergesteld terrein. Zeker als ik dat vergelijk met hoe dat in het buitenland gaat. Ik kom dan veel in het buitenland en werk ook veel in het buitenland. En dan vind ik toch dat het hier in Nederland altijd een restpost is. Hoe we iets gaan bestraten, wordt bepaald door wat er nog over is van het budget. Dus het is een manier van denken over de buitenruimte die beter kan.*

7.5 Heeft u relevante aanvullingen of aandachtspunten voor dit onderzoek?

*In jouw geval zou ik ook eens kijken wat er in het buitenland is gerealiseerd en dan hoeft je helemaal niet naar Azië of zo, maar gewoon hier in de omliggende landen. Met name in Duitsland en gek genoeg is er ook in Engeland relatief veel aan dit soort dingen gedaan. Ja, ik zou daar eens gaan kijken.*

## Interview III.

### Gegevens geïnterviewde

Naam	: Henk Slagter
Functie	: Teamleider JPV
Bedrijf	: Gemeente Groningen
Betrokken bij casestudie	: Oosterhamrikkade Noordzijde e.a.

### 1. Algemene vragen

1.1 Wat is uw functie binnen de organisatie?

*Teamleider binnen de afdeling JPV. Dit staat voor Juridische zaken, Parkeerbedrijf en Vastgoedontwikkeling. Ik ben dan teamleider van de afdeling Vastgoedontwikkeling en hierin gaat het zowel om vastgoedontwikkeling als het beheer. Het beheer van het bezit van het grondbedrijf. In mijn team zitten een aantal ontwikkelaars, beheerders en aankopende taxateurs. Verder doen we ook de gronduitgifte voor particuliere woningbouw en voor bedrijventerreinen. Het beheer en uitgifte van het grondbedrijf gebeurt dus eigenlijk hier. JPV is weer één van de afdelingen van de dienst RO/EZ. De gemeentelijke organisatie is behoorlijk aan het veranderen. Ik ben de tel even kwijt hoeveel diensten er nu nog zijn maar in het eindplaatje blijven er nog een stuk of vier a vijf diensten over, terwijl we ooit nog uit 19 diensten bestonden. Eigenlijk is de doelstelling dat er één gemeente is. We zijn dus eigenlijk aan het reorganiseren maar zo mag het officieel niet heten.*

1.2 Hoe lang bent u werkzaam in de vastgoedsector?

*Sinds een jaar of 20. Hiervoor ben ik technisch tekenaar bij ingenieursbureau Oranjewoud geweest. Daarna heb ik gewerkt bij het grondbedrijf van de gemeente Assen en nu dan Teamleider Vastgoedontwikkeling bij de gemeente Groningen.*

### 2. Huidige situatie binnenstedelijke transformatielocatie

2.1 Waarom is er gekozen voor de desbetreffende transformatielocatie en hoe ziet u de huidige situatie en kansen van de locatie?

*De gemeente had al voordat de intense laagbouw campagne begon een aantal ontwikkelingszones in de stad aangewezen. Eén van die zones was het Oosterhamriktracé. Dit omdat zowel langs de noordzijde als de zuidzijde van dat tracé een heleboel plekken zitten waarvan de gemeente eigenlijk zegt van, als je het goed bekijkt dan functioneert dat gebied niet goed meer. Er zit ook veel oud vastgoed bij, wat niet meer functioneert en eigenlijk vraagt om een transformatie. Er is op allerlei manieren geprobeerd om die ontwikkelingen wat los te trekken. Er zitten heel veel eigenaren in dat gebied en geleidelijk aan heeft de gemeente grond verworven en heeft de woningcorporatie Nijestee ook wat eigendom verworven. Zo zie je dat geleidelijk aan in ieder geval de partijen die het moeten doen positie hebben gekregen. Toen deze manifestatie kwam, is er nadrukkelijk gezocht naar welke plekken in de stad eigenlijk voldoen aan de definitie van intense laagbouw en toen zijn we op een aantal plekken gekomen in het Oosterhamriktracé. En daar zit de Oosterhamrikkade Noordzijde dus ook bij en deze locatie is ook op dit moment in het bezit van de gemeente. Alfa Laval locatie is trouwens ook in het eigendom van de gemeente. Er is dan ook een aantal plekken bewust in dat tracé gekozen om juist de ontwikkelingen daar in*

*dat gebied een beetje los te maken. We hebben niet een eindplaatje van nou, dat gebied moet er zo uit komen te zien, maar we willen het wel stimuleren dat naast gemeente en woningcorporaties er ook andere partijen wellicht overgaan tot transformatie en daarmee de opwaardering van het gebied. Dus daar proberen we zelf ook een beetje met deze manifestatie een swing aan te geven. De Oosterhamrikkade Noordzijde is trouwens ook een project wat op dit moment langzamerhand concreter gaat worden. We zijn al met ontwikkelende partijen bezig, waarmee we nog een beetje in de voorbereiding zitten. Ik weet niet welke architect er op dit moment mee bezig is. En de collega die aan dat project zit is er vandaag niet, dus kan het ook niet vragen wie nou de architect wordt. Ik twijfel even wie het is geworden. We zijn nu met drie ontwikkelden partijen aan de slag (namen kan ik niet noemen). Met daarin ingebakken een stukje particulier opdrachtgeverschap, dus dat proberen we ook daarin mee te nemen. Op zich zijn er met de ontwikkelende partijen afspraken gemaakt en die zijn uiteindelijk voor de architect die het uiteindelijk gaat doen. Ik denk dat het één van de drie architecten is die ook tijdens de manifestatie heeft gewerkt aan de Oosterhamrikkade Noordzijde. Dan is het natuurlijk ook nog de vraag; komen ze er met die architect uit? De gemeente zit erin als huidige eigenaar en wij geven de locatie in dit geval uit aan een combinatie van partijen die samen met de ontwikkeling aan de slag gaan.*

## 2.2 Waarmee dient men met name rekening te houden bij binnenstedelijke transformatielocaties?

*Daarvoor zijn een heleboel onderwerpen te bedenken waar je rekening mee moet houden. Je hebt in ieder geval een omgeving met de buurt en buurtbewoners en het overleg daarmee. Dat is echt wel van belang hoor en zeker de locatie waar het hier over gaat. Want je zit toch echt wel heel erg tussen bestaande bebouwing in. Dus de buurt is hier veel belangrijker dan wanneer je ergens in het weiland of aan de rand van de stad gaat bouwen. Waar we heel vaak tegenaan lopen is toch wel het aspect van bodemsanering. Dat komt heel vaak om de hoek kijken en daar moet je toch echt wel alert op zijn. Wat je ook wel een beetje ziet en dat is hier ook wel een beetje het geval, je kunt wel een leuke ontwikkeling maken, maar pakt de markt dat straks ook op? Omdat de omgeving eigenlijk nog niet helemaal is zoals je dat wil hebben, dus dat is de geleidelijke ontwikkeling waar we het eerder over hadden. Dat maakt het wel beetje spannend. Gaat het ook wel lukken? Als je er ineens een plukje tussenuit haalt en daar ga je mee aan de slag, terwijl je over de omgeving zelf eigenlijk nog niet tevreden bent. Zeker in deze tijd. Je moet ergens beginnen dus dat doen we ook en dat doen we ook op een paar plekken, maar zeker in deze tijd moet je je wel bedenken, verkoopt dat nog wel?*

## 3. Intense laagbouw

3.1 Intense laagbouw, intensieve laagbouw of compacte laagbouw etc. zijn eigenlijk synoniemen voor hetzelfde begrip. Wat verstaat u hieronder of met andere woorden welke kenmerken zijn aan deze bouwvorm verbonden? (bv: dichtheid, de vorm van privé-buitenruimte en de scheiding tussen openbaar en privé).

*In ons geval gaat het heel erg om de wat mindere plekken in de bestaande stad zeg maar en die vragen echt om een andere invulling, een hoge dichtheid en vaak is parkeren echt een item. Parkeren is namelijk echt zo'n onderwerp dat van invloed is op die projecten en de haalbaarheid van die projecten. Heel vaak is er in het openbaar gebied eigenlijk geen ruimte om de extra auto's van het programma een plek te geven. Er komt vaak meer programma*

*terug en helemaal omdat het hier gaat om plekken waar voorheen geen woningbouw zat, soms ook wel, maar op een heleboel locaties zal je zien dat vanuit de historie geen woningbouw aanwezig is en vaak een bedrijfslocatie was en dat roept een behoorlijke parkeervraag op. Over het algemeen wordt deze vraag op de locatie zelf opgelost en dat is ook gelijk een spannend element om dat voor elkaar te krijgen. En hier hoort natuurlijk ook een stukje architectuur bij. We hebben het niet voor niets zo gedaan om toch met een behoorlijk aantal architecten vanuit zowel het binnenland als het buitenland, met zowel beginnende architecten als gevestigde namen. Dus ook architectuur speelt wel degelijk een rol in deze manifestatie. De manifestatie had ook wel iets experimenteels in zich. Het was een beetje op zoek gaan naar nieuw ideeën zeg maar. Het was een creatief proces.*

### 3.2 Wat zijn de sterke punten van intense laagbouw?

*Hangt er een beetje af van welke invalshoek je het bekijkt. Als je het bekijkt vanuit de gemeente is het toch wel zo dat we een soort van kwaliteitsimpuls wilden geven aan de locaties en de omgeving waarin de locaties liggen. Ik denk dat ook het innovatieve toch wel een sterk punt is. De kwaliteit van de projecten is een belangrijk punt hierbij. Het moeten echt aanjagers zijn voor de gebieden. Je ziet dat heel veel van die locaties ook eigenlijk liggen in gebieden die we als ontwikkelingszone hebben aangewezen. Het Oosterhamriktracé is hier één van maar ook de Westerlijke Ringweg is er zo'n één. Eigenlijk willen we heel graag dat daar ontwikkelingen loskomen, maar tegelijkertijd zijn het ook allemaal gebieden waar dat moeilijk is om los te krijgen. Als gemeente probeer je daar toch een beetje de motor in te zijn. En dat doen we onder andere met een manifestatie als deze. Dus het is een beetje een aanjager en dat is dan ook wel een beetje een sterk punt. Als gemeente laten we in ieder geval zien van, kom maar op, we staan open voor ideeën op die plekken.*

### 3.3 Wat zijn de zwakke punten van intense laagbouw?

*Nou er zit wel een spanning tussen, als je zo'n manifestatie ziet, wat er uit zo'n creatief proces komt en als je vervolgens gaat kijken van wat is nou de haalbaarheid of de marktpotentie van wat er bedacht is, nou dan zie je in de praktijk dat daar toch soms ook wel een bepaald gat tussen zit. In de beoordeling van de plannen zijn we er ook best tegen aangelopen van, ja mooi plan maar dat zal hem in de praktijk echt niet worden. Of het is veel te duur of het voldoet helemaal niet aan de vraag die we hier in de stad kennen. Als je echt van te voren een programma van eisen neerlegt en zegt dan tegen de architect ga maar iets maken, dan moet dat allemaal wel bij elkaar passen. In dit geval zijn er misschien wel een paar kaders meegegeven, maar relatief weinig.*

### 3.4 Waar liggen de kansen van intense laagbouw?

*Ik denk dat het er inderdaad een beetje op uit komt op een aantal locaties en we hebben hiervoor ook een aantal manifestaties gehad en dat heette toen de intense stad, wat met name was gericht op appartementenbouw en hoogbouw. Hier gaat het meer om laagbouw en grondgebonden woningen. Ik denk dat het hem erin zit dat sommige locaties ook echt goede plekken zijn, waar de omstandigheden ook zodanig zijn dat men er makkelijk wil instappen. Er zijn ook locaties bij die alleen al door hun eigen omstandigheden al lastig zijn. Of dat ze bijvoorbeeld te maken hebben met milieucontouren die lastig zijn en waar extra maatregelen voor nodig zijn. Je kunt ook denken aan bodemsanering of*

*sloopwerkzaamheden die op een locatie plaats moeten vinden, daar zit het hem gewoon heel erg in en dan is financiële haalbaarheid heel belangrijk. Maar er zijn ook plekken bij die redelijk vlot opgepakt zouden kunnen worden. Die bijna kant en klaar liggen om iets mee te doen. Ik vind vooral naar de buitenwacht toe van, kijk eens, als je met initiatieven op die en die plekken komt dan zijn daar mogelijkheden een belangrijk iets. De overheid heeft ook een beetje een stempel van, die willen niks, of het niet meewerken aan en dergelijke. Hier is het juist andersom we hebben de deur een beetje opengezet van kom maar op buitenwereld. Het is ook een beetje een uitdaging naar buiten toe zeg maar, om op nieuwe dingen te komen. Dat zien we ook want op sommige plekken zijn er ook wel initiatieven uit gekomen. Soms dan strandt zo'n initiatief en soms gaat het door. Er zitten een paar locaties tussen waar inmiddels ook al wat is gebeurd, maar het is ook een kwestie van lange adem hoor. Als je kijkt naar de manifestatie die hiervoor zat, de intense stad waar ook een boekwerk van is, dan zitten daar ook makkelijkere en moeilijker projecten bij. Als er ongeveer van al die plannen 25 procent is gerealiseerd (tot op heden) nou, dan zou dat heel mooi zijn. En dat zal bij deze manifestatie waarschijnlijk ook het geval zijn. Kijk we zullen nooit de 100 procent halen, absoluut niet.*

3.5 Welke bedreigingen spelen een rol bij het realiseren van intense laagbouw?  
Zie vraag 3.3 en 3.4.

3.6 Brengt het realiseren van intense laagbouw verschil in (bouw)kosten met zich mee ten opzichte van conventionele bouwvormen (lees: hoogbouw en traditionele laagbouw)?  
*Ja, ik denk dat dat zo is. Vooral omdat het binnenstedelijk is want dat is ook vaak iets duurder, want je hebt met randvoorwaarden te maken en burens. Voordat je een bouwrijpe kavel hebt gerealiseerd zeg maar moet je soms nog het nodige doen. Je moet soms eerst de locatie aankopen, slopen, soms bodem saneren en dan aan de slag. Dus nog even los van de woningbouw, maakt dit het al wat duurder. Dan zit je toch vaak met de parkeeroplossing, soms moet je een gebouwde parkeervoorziening maken. Nou en de kwaliteit die we nastreven, goed, het is niet zo dat kwaliteit per definitie altijd duurder hoeft te zijn maar dat kan toch wel een beetje zijn impact hebben. Dat verschilt een beetje per locatie. Ik denk dat met name de parkeeroplossing en dan echt die locaties die in de binnenstad liggen of rond die binnenstad, dat parkeren daar vaak de factor is die het toch wat duurder maakt. Je ziet ook heel veel plaatjes met een dek waar dan bovenop een terras of iets dergelijks mogelijk is, waar dan de buitenruimte die hierdoor ontstaat bij de woning hoort en dat daaronder dan geparkeerd wordt. Nou, dat zijn gewoon hartstikke dure oplossingen. Dus of dat in de praktijk ook zo zal worden uitgevoerd is nog maar de vraag hoor, dat zal sporadisch zijn denk ik.*

3.7 Wat is het verschil in (financiële) opbrengsten ten opzichte van conventionele bouwvormen?

*Nee, dat verschilt wel heel erg per project denk ik. Aan de ene kant hebben we een heleboel projecten waarvan je denkt, dat is aantrekkelijk want het is in de bestaande stad en er is toch wel een grote groep mensen die toch graag bij die binnenstad willen wonen. Dus die het niet zozeer in de uitleggebeden zoeken maar die juist in de binnenstad willen zitten. Anderzijds gaat het hier om plekken die vaak in transformatiegebieden liggen. En vooral bij de pioniers die hier het eerste komen heb je vaak nog niet een marktsituatie van dat je kan zeggen, je kunt niet echt naar de hoge bedragen toe op de woningmarkt. Dus daar moet je toch in het*

*begin een beetje rekening mee houden. Ik denk dat dat de eerste ontwikkelingen vaak ook heel moeilijk maakt. Want dat voorbeeld van de Oosterhamrikkade Noordzijde: als dat Oosterhamriktracé al voor meer dan 50 procent is zoals je hem wil hebben, dan loopt het en zal de marktwaarde ook toenemen. Juist als je in het begin zit en dat is met heel veel van deze locaties zo, is het wel lastig. Nou goed en dan zit heel de woningmarkt ook nog eens niet mee dus dat maakt het extra moeilijk hoor voor sommige dingen in deze tijd los te krijgen. Om per definitie te zeggen dat intense laagbouw hogere opbrengsten met zich mee brengt, nee. Het is meer dat je zou kunnen zeggen, dit zijn die binnenstedelijke locaties en liggen wat hoger in de markt dan die uitbreidingswijken aan de rand van de stad, nou dat kan wel zo zijn ja. Naar mate je wat dichter in de buurt komt van de binnenstad zie je ook wat meer hoogbouw. Wat je in de stad Groningen ziet is dat die appartementenmarkt het op dit moment erg slecht doet en die verkoopt maar heel mondjesmaat. Dat komt dat we een aantal jaren hebben gehad met heel veel appartementenprogramma's, misschien wel een beetje te veel (door de manifestatie intense stad). Inmiddels is dat wel een beetje afgevlakt en wordt er ook niet meer zoveel gerealiseerd en zijn we weer veel meer terug bij de grondgebonden woning. In het boek intense laagbouw zie je ook haast geen appartementenbouw.*

3.8 Rudy Uytenhaak geeft aan dat hoewel 80% van de consumenten een laagbouwwooning wil, er in de steden vooral appartementen gebouwd worden (80% van de nieuwbouw). Dit niet voldoen aan de wensen van consumenten kan volgens hem niet simpel verklaard worden uit financiële redenen. Waarom denkt u dat vraag en aanbod niet goed op elkaar aansluiten?

*Wat ik hier wel erg zie is een beetje de golfbewegingen. Dan is er een periode waarin er wordt gezegd van nou ja, we hebben eigenlijk wat meer appartementen nodig en voor je het weet gaan we weer veel te veel maken. Dus dan weet je eigenlijk wel dat er ruimte is om appartementen te bouwen en als je er bijvoorbeeld 200 per jaar bouwt, dan gaat het goed, maar wat we dan gaan doen is geen 200 bouwen maar 600. Op dat moment overvoeren we de markt eigenlijk weer. Nou en in goede tijden kun je dat nog wel een poosje volhouden zeg maar, maar wat we hier nu wel gezien hebben is dat die rek er wel uit is hoor, uit die appartementen markt. Hetzelfde dreigt op dit moment weer. Er is in de stad nu een discussie gaande over studentenhuisvesting, zo van, daar moeten we toch wel wat aan doen. Dus zijn er een heleboel locaties weer gezocht waar studentenhuisvesting plaats kan vinden. Gelijk al weer zoveel dat je denkt van ja wacht even, maar slaan we nu niet door? Dat is met grondgebonden net zo. Dus je moet toch eigenlijk altijd zo door de jaren heen een beetje een mix in je programma hebben. We hebben hier een beetje, en misschien is dat ook landelijk geweest maar hier zeker, dat we een wat te veel eenzijdig aanbod gecreëerd hebben en dat merken we hier nu heel erg. We hebben een aantal jaren gehad met heel veel appartementen en je ziet dat die markt echt verzadigd is en dan komt dat nu nog maar heel mondjesmaat voorbij. Dus het gaat niet echt om financiële redenen het is meer zo iets van wat is de vraag vanuit de markt naar een woning en wat zoekt die. We hebben een periode gehad waarin we eigenlijk te weinig grondgebonden woningen hebben aangeboden, want daar was eigenlijk wel heel veel vraag naar en konden we dus eigenlijk niet helemaal aan de vraag voldoen doordat we teveel hoogbouw hadden. Maar goed, dat heeft ook een beetje met de locaties te maken. Soms heb je ook even een aantal plekken waarvan je eigenlijk stedenbouwkundig gezien veel beter de lucht in kan. Dus ga je het ook meer in die kant*

zoeken. Nou konden we ons dat een paar jaar geleden nog permitteren, maar die tijd is wel geweest. Intense laagbouw is hier een mooi alternatief voor, maar je zult ook in de praktijk zien dat op heel veel plekken niet direct gerealiseerd wordt wat er in het boek staat. Dus het is meer een ideeën boek zeg maar en in de praktijk zullen een aantal locaties best wel worden aangepakt, maar zal er uiteindelijk wel iets anders komen te staan als wat in het boek staat. Dit boek is natuurlijk ook gericht op de situatie van een aantal jaar geleden, maar er is zoveel gebeurd in de afgelopen paar jaar op die woningmarkt dat de praktijk hier en daar wel anders zal zijn.

## **Ruimtelijke kwaliteit**

### **4. Gebruikswaarde (functie)**

4.1 Welk effect heeft intense laagbouw op de kwaliteit van de woning ten opzichte van conventionele bouwvormen?

*Ik denk toch dat je straks aan deze woningen kunt zien dat de intensiteit en de hoeveelheid functies dat op een beperkt oppervlakte kwijt moet, dat dat wel iets is wat aan deze locaties hangt. Dus naast de woning, dat het parkeren, de buitenruimte dat het allemaal redelijk compact en compacter is dan dat we vanuit het verleden gewend waren. Ik denk dat je dat op de één of andere manier terug gaat zien in die woningen. Door bijvoorbeeld een dubbelgebruik van de ruimte via een tweede maaiveld, dat zie ik wel dat dat een item is dat je terug zult zien.*

4.2 Wat is het effect op de kwaliteit van de woonomgeving?

*Wij hopen ook vooral dat het de omgeving stimuleert zeg maar. Om ook daar ontwikkelingen los te maken. Er zijn bijvoorbeeld zones bij waarbij wij graag zien dat het één en ander gebeurt. Nou dit moet dan ook een beetje de motor zijn om meer van dat soort dingen los te maken. Wat je misschien ook ziet is dat je een wat andere samenstelling krijgt van de bevolking die wordt aangetrokken. Er zijn heel veel locaties bij waar nu niet gewoond wordt. Dus in die zin transformeert dat zeg maar. Dus ik denk dat het wel een positief effect op die buurten kan hebben.*

4.3 Welke extra mogelijkheden biedt intense laagbouw voor het realiseren van een mix aan functies ten opzichte van conventionele bouwvormen?

*Dat is ook wel heel erg locatie afhankelijk, of ook andere functies zijn toegestaan zeg maar. Wat je hier nog wel veel ziet is een combinatie van wonen en werken en werken aan huis, dat dat op heel veel plekken toch wel mogelijk zou kunnen zijn. We hebben ons hier niet gericht op detailhandel of horeca of zo. Dus dat zit hier niet echt in opgesloten. Je kunt ook niet zeggen dat er geen één locatie is waar dat niet zou kunnen, maar dat is niet waar we ons op richten. Misschien wel voor de omgeving. Het Oosterhamriktracé staat bekend om veel oude bedrijvigheid en als het veel meer naar het wonen toegaat, zal er uiteindelijk ook wel een behoefte ontstaan naar andere functies, maar dan in de omgeving. Het moet ook een beetje versterkend werken voor bestaande voorzieningen. Winkelcentra, zoals het Wiedewaalplein dat daar toch vlakbij ligt, die moeten er wel van profiteren als er meer woningbouw komt. Maar goed, daar is het ons in eerste instantie niet om begonnen. Groningen heeft heel veel gedaan voor het versterken van de bestaande voorziening en niet zozeer nieuwe winkelcentra maken. Dat zie je aan de rand van de stad ook dat heel veel*

*uitbreidingswijken zijn gerealiseerd maar dat er eigenlijk nauwelijks winkelcentra zijn bijgekomen. Dat is meer bedoeld om juist de winkelcentra die het al moeilijk hadden in de bestaande stad, te versterken. Om te zorgen dat die een iets beter en groter verzorgingsgebied kregen en dat die dus opgekrikt zijn. Er zijn ondertussen ook heel veel van die bestaande winkelcentra aangepakt, die ook geherstructureerd zijn.*

4.4 Plekken waarbij de scheiding tussen privé en openbaar niet goed duidelijk is, zijn relatief kwetsbaar. Deze plekken komen geregeld voor bij intense laagbouw, hoe kijkt u hier naar?

*Nou ik ben het in ieder geval met die stelling eens. Waar je ziet dat die scheiding niet helder is zal je ook zien dat het beheer niet helder wordt gevoerd. Dat roept vaak verrommeling en dergelijke op. Dat hangt ook heel erg van de uitwerking van die woningbouwplannen af en waar je uiteindelijk voor kiest. Want soms lijken die locaties op het eerste gezicht 100 procent uitgeefbaar, maar ik denk dat je in de uitwerking toch iets krijgt van, waar er een stukje openbaargebied ontstaat moet er misschien toch een stuk openbaargebied naar de gemeente toe. Persoonlijk ben ik wel voor een wat duidelijkere scheiding daarin. Je hebt soms ontwerpen waarin het wat lastiger ligt. Kijk maar is naar zo'n dek. Het lijkt heel logisch om te zeggen tegen die bewoners van onderhoud het maar en ook wat er onder zit. Maar komt dat in de praktijk er ook uit? Op het moment dat het semi-openbaar wordt voelen de bewoners zich op de één of andere manier toch ook minder verantwoordelijk om het te onderhouden. Dus dat schept vaak wat onduidelijkheid van wie is nou waar verantwoordelijk voor en dan voel je je er misschien ook minder betrokken bij. Dat soort aspecten zit soms inderdaad wel in dit soort ontwerpen opgesloten. Dat zie je tegenwoordig ook vaker. Vroeger was het allemaal heel duidelijk van dit is de eigendomsgrens; daar binnen is het van jou en daar buiten is het van de overheid. Tegenwoordig zie je wel steeds vaker ontwerpen waar dat een beetje, in de uitstraling in ieder geval, niet helemaal duidelijk is. Van: waar ben ik nu? Ben ik nu op iemand zijn terrein of ben ik nu toch gewoon in het openbaargebied. Dus ik ben het wel met hem eens. Het is hier niet expliciet in opgesloten, het zit hem meer in zijn algemeenheid wel een beetje en hoe er tegenwoordig ontworpen wordt. Als ik ook kijk naar de dienst stadsbeheer, die zijn over het algemeen ook niet zo gelukkig met dat soort situaties. Krijgen ze nou bijvoorbeeld wel een rol of niet en wat is die rol dan. Het vraagt ook veel meer overleg met de buurt dus het is ook arbeidsintensiever zeg maar voor de gemeente.*

4.5 Steden zetten in op het realiseren van aantrekkelijke woonmilieus (met een sociale mix). Op welke manier draagt intense laagbouw hier aan bij?

*Je ziet in de uitwerking wel dat er heel veel plekken bij zijn waar een plan is gemaakt waar verschillende woningtypes inzitten en die voor verschillende doelgroepen wel geschikt zijn. Maar goed, ook dat varieert. Er zijn ook plekken bij waarvan je kunt zeggen het is redelijk eenvormig vormgegeven, waarvan je zegt dat zal wel alleen voor gezinnen zijn of alleen voor alleenstaande of voor ouderen. Er zitten ook heel veel plekken bij waar die mix juist wel gezocht wordt. In die zin is het wel variabel. Ik denk dat de insteek niet zo zeer op doelgroepen is geweest, bijvoorbeeld, op die plek nou daar zal je eigenlijk op die doelgroep moeten mikken, dat is hier eigenlijk niet gebeurd. Het is veel meer geweest van, dit is de plek en wat zal er nou goed passen op die plek, gegeven de omgeving, de ligging en wat voor omstandigheden tref je daaraan. Daar is denk ik meer op geanticipeerd dan voor welke*



doelgroep kunnen deze woningen specifiek zijn. Er zitten plannen bij waar hele dure woningen tussen zitten, waarvan wij al zeggen, ja maar dat gaat om die plek nooit lukken. Daar had je op die plek misschien beter iets anders kunnen maken. Het geeft op zijn beurt voor het beeld van wat kan, daar wel weer een goed inzicht.

## 5. Belevingswaarde (vorm)

5.1 Wat is de invloed van intense laagbouw op de oriëntatie en structuur in de wijk?

*Dat verschilt heel erg per plek. Wat ik al zei, er zijn een heleboel plekken bij waarbij intense laagbouw wordt gerealiseerd op plekken waar voorheen geen woningbouw is toegepast, zoals bedrijventerreinen of voormalige schoollocaties. Dus die niet altijd een woonfunctie hebben gehad, sommige ook wel. Het is niet per definitie zo dat die plannen allemaal introvert zijn. Er zitten plannen bij waarbij de verbinding met de huidige omgeving en (woning)bouw heel gemakkelijk te maken is. Ze zijn dus niet allemaal introvert, maar ze zitten er wel bij. Er zijn ontwerpen bij die heel erg in zichzelf keren en niet zozeer gericht zijn op de omgeving maar er zijn er ook weer genoeg bij die dat juist wel doen en die er ook juist gebruik van maken. Er is niet één antwoord voor alle locaties zeg maar, het varieert echt.*

*Dat geldt misschien alleen voor de plekken die in een ontwikkelingszone liggen. Daarvan kun je misschien zeggen van nou, ons eindplaatje gaat verder dan alleen deze locatie. En ons eindplaatje is dat die hele zone wordt aangepakt en dat is iets van lange adem. Er zijn ook hele solitaire locaties bij, waarbij je als je die plek aanpakt, klaar bent zeg maar. Dus het is niet zo dat per definitie de structuur van de wijk wordt beïnvloed of aangepakt. Er zitten een aantal locaties bij die echt in een ontwikkelingszone liggen waar ongetwijfeld meer gaat gebeuren.*

5.2 Wat zijn de mogelijkheden voor consumentengericht bouwen bij intense laagbouw?

*Er zitten wel degelijk, naast dat de gemeente bezig is met een aantal manifestaties, zijn we ook op dit moment juist met dat particuliere opdrachtgeverschap bezig. Hier zitten ook locaties tussen die daarvoor in aanmerking komen, waar ook daadwerkelijk mee gestart wordt. Wij zijn hier als gemeente al enige tijd mee bezig en hebben hier dan ook wel redelijk wat ervaring mee. In onze optiek hebben we het dan over collectief particulier opdrachtgeverschap. Dus niet het individu dat een kavel koopt en een huis gaat bouwen, maar dan hebben we het echt over collectief. Dus gezamenlijk, een groep mensen, die een beetje hetzelfde idee van wonen hebben, die samen met de architect, met de gemeente of de woningcorporatie op de afgesproken locatie aan de slag gaan. Zo'n groepje wisselt nog al eens van samenstelling, maar uiteindelijk moet dat er toe leiden dat die groep die woningen gaat kopen. Om die mensen bij elkaar te krijgen hebben we ook een soort van manifestatie opgericht en mensen kunnen dus altijd, we hebben een aantal locaties aangewezen momenteel, zich daarvoor inschrijven. Daar hebben we op plaatselijke beurzen mee gestaan. We doen dus vooral aan inventarisatie van belangstellenden en die proberen we uiteindelijk bij elkaar te brengen en wat te faciliteren. Hier in de stad hebben we een centrum voor particuliere bouw dat is KUUB en die begeleidt dat soort groepen en stellen dat af met die mensen. In heel Nederland zijn er wel meer partijen die dat doen.*

5.3 Hoe wordt het imago/identiteit van een transformatiegebied beïnvloedt en verschilt dit ten opzichte van conventionele bouwvormen?

*Ik denk met name dat die plekken die wij aanwijzen, dat die effect moeten hebben op de omgeving. Wat ik al zei, het moet een beetje de motor zijn dat er in de omgeving ook wat gebeurt, dat is wat heel veel van deze plekken wel in zich hebben. Dus het klinkt het imago op. Over het algemeen zou bijvoorbeeld hoogbouw niet passen. De locaties zijn over het algemeen bewust gekozen op laagbouw, dus in die zin is er wel gekeken welke locaties geschikt zouden zijn voor laagbouw, ook vanuit een stedenbouwkundig opzicht is die keuze wel gemaakt. Je kunt natuurlijk ook zeggen we zetten er gewoon normale rijtjeswoningen tussen en dat is ook wel gebeurd bij sommige ontwerpen. Het is ook niet zo dat het allemaal heel experimenteel is of van enorme kwaliteit, er zitten ook hier en daar ontwerpen tussen waar je ook gewoon normale rijbouw ziet.*

*Ik geloof niet dat de veiligheid wordt beïnvloedt. Je zou hooguit kunnen zeggen over een paar locaties dat dat op dit moment gevaarlijke locaties zijn, omdat er bijvoorbeeld een bouwval op staat en door hekken afgesloten is van, kom er maar niet. Dan hoop je op dat soort plekken wel weer nieuwe elan te brengen en een nieuwe invulling. Dus in die zin bevordert dat dan wel een beetje de veiligheid maar het is niet echt een aspect.*

5.4 Voor de consument op de woningmarkt is intense laagbouw geen gangbare term/bouwvorm en het is denkbaar dat het zelfs negatieve associaties oproept. Welke invloed heeft dit op het draagvlak en belevingswaarde?

*Ik denk wel dat het locaties zijn die specifiek vragen naar bepaalde doelgroepen. Iemand die een vrije woning wil hebben met een lange kavel tuin, ja die moet niet op dit soort plekken gaan wonen. Het zijn dus echt wel de stadsmensen waar je dit voor doet. Maar goed die doelgroep is er ook en in de bestaande stad wordt over het algemeen niet zo heel veel gebouwd. Dus ik denk dat het goed is om die groep te bedienen en die groep is, denken wij, ook groot genoeg om dit te kunnen opnemen in de markt. We zitten nu alleen in een marktsituatie die niet van te voren hadden kunnen bedenken. Dus of het negatieve associaties kan oproepen, ja. En sommige doelgroepen zullen hier niet in geïnteresseerd zijn. Als je daarentegen echt een stadsmens bent en je wilt niet teveel onderhoud aan de tuin en dat soort dingen, nou dan kan je op heel veel plekken hier wel terecht. Andersom kan je hetzelfde zeggen over de buitenwijken. Iemand uit de binnenstad moet er niet aan denken om in een buitenwijk te wonen. De term suggereert natuurlijk die hoge dichtheid en echt dat stedelijke en daarmee beperk je in ieder geval wel je doelgroep. In ieder geval wel als je het hebt over de buitenkant. Er zijn ook genoeg plekken dat als je erin duikt, dan het allemaal best wel mee valt. Er zijn ook plekken waar er inderdaad echt een hoge dichtheid is gerealiseerd en als je daar niet van houdt, ja dan valt die af.*

## **6. Toekomstwaarde (tijd)**

6.1 Hoe wordt de kwetsbaarheid voor veroudering/achteruitgang van woningen beïnvloedt door intense laagbouw ten opzichte van conventionele bouwvormen?

*Ik denk dat het hem toch vooral in de kwaliteit moet zitten. We proberen misschien net een slagje meer te doen dan dat we in een buitenwijk zouden doen. Vooral wat betreft architectuur denk ik. Over het algemeen zal je op deze plekken geen eenheidsworst zien zeg maar. Ik denk dat op heel veel plekken toch even wat bijzonders gebeurt en daar zit volgens mij ook de toekomstwaarde in.*

6.2 Welke invloed heeft intense laagbouw op de aanpasbaarheid van woningen (bijvoorbeeld van seniorenwoning naar starterswoning) ten opzichte van traditionele bouwvormen?

*Dat doen we over het algemeen ook al wel in de markt, om die aanpasbaarheid er een beetje in te krijgen en de overheid stuurt daar ook op met het bouwbesluit en de breedte van de deuren en dat soort dingen. We hebben zelf ook met name met de woningbouwcorporaties ook afspraken om daar ook op te anticiperen bij nieuwbouwprojecten. Of het nou echt specifiek aan deze projecten hangt, nee niet echt en ook niet echt ten opzichte van andere projecten. Niet in meer of mindere mate zeg maar, nee dat niet. Het is meer een beetje een algemene beweging om daar meer en meer op te anticiperen.*

6.3 Op welke manier(en) kan intense laagbouw bijdragen aan de verduurzaming van de woningmarkt?

*Als het echt over duurzaamheid gaat, dan zie je al dat de lat al steeds hoger wordt gelegd. Een thema wat landelijk en ook hier een hot-item is, is energie. We proberen wel steeds meer woningen, nou ja energieneutraal lukt ons op een paar plekken, maar dat zijn op dit moment nog incidenten, energiezuinig te maken. Groningen heeft als stad wel de ambitie om over een aantal jaar toch wel energieneutraal te zijn. Dat betekent ook iets voor de woningbouw. Dus we proberen zoveel mogelijk al in de basis de woningen hiervoor gereed te maken. Zo van zorg nou in de schil van de woning dat het allemaal in orde is en dat je technisch makkelijk kunt omschakelen naar iets anders. Dus in de randvoorwaarden proberen we daar ook al veel aan te doen. Dat geldt ook niet zozeer specifiek voor de intense laagbouw, dat geldt meer in zijn algemeenheid. Het nodigt denk ik wel uit tot sneller overschakelen op collectieve energievorm, zoals warmte en koude opslag want dat zou natuurlijk voor zo'n blok intense laagbouwwoningen prima kunnen. Als je allemaal vrijstaande woningen hebt wordt dat toch al weer iets lastiger. Omdat je dan weer een netwerk moet aanleggen zeg maar. Hier kan het misschien wel redelijk simpel. Dus in die zin heeft het wel positieve effecten denk ik. Ik denk wel dat hoe compacter je bouwt hoe meer je daarvan gebruik kunt maken bij het verduurzamen van de woningen. Maar dat is bijna een logisch gevolg van intens bouwen en niet iets waar letterlijk op gestuurd is.*

## 7. Afsluitend

7.1 Hoe draagt intense laagbouw, in zijn totaliteit, meer bij aan de nieuwe ruimtelijke kwaliteit van binnenstedelijke transformatielocaties dan conventionele bouwvormen?

*Bij conventioneel grondgebonden woningen moet je inderdaad heel erg denken aan de rijtjeswoning of de twee-onder-een-kapwoning en die zijn ook heel veel gebouwd. Je ziet de laatste jaren toch wel een omslag en zeker in die stedelijke gebieden in architectuur en bouwvormen die toch wel wat anders zijn. Het heeft wel een zekere kwaliteit in zich. Ik denk dat als een aantal locaties ook daadwerkelijk klaar zijn, dat je dan ook wel kunt zien van kijk, hier is wat bijzonders neergezet. Dit onderscheidt zich op de één of andere manier. Dat kan in architectuur zijn, dat kan zitten in de dichtheid of de creativiteit die dit los maakt en dat zie je in dit boek ook wel. Soms zijn er wel bijna onmogelijke dingen bedacht maar er zit ook wel heel veel in aan nieuwe ideeën. Ik denk dat je dat in de praktijk ook wel terug gaat zien. Dat zit hem vooral in zijn verschijningsvorm. Misschien moet je het uiteindelijk aan de bewoners*

vragen, die zullen het uiteindelijk nog wel meer merken, omdat er bijvoorbeeld meer gebruik wordt gemaakt van gezamenlijk buitenruimtes en bijvoorbeeld het parkeren. Dat zijn allemaal dingen die het compacte wel in zich heeft. Dus ik verwacht wel dat je het kunt zien. Ik bedoel, we hebben wel meer manifestaties gehad in deze stad, zoals bijvoorbeeld de intense stad met veel appartementenbouw, nou en daar zitten toch wel locaties bij waarvan je als je nu langs loopt zegt van ja, dat is hem. Er zijn toch wel een aantal prominente torens gebouwd waarvan je echt kunt zeggen die komen wel uit die periode zeg maar. Een kleine 20 jaar geleden zag je vanaf boven niet veel meer dan de Martinatoren en verder was er niet veel hoogbouw als je nu kijkt dan is er de laatste 20 jaar echt veel gebouwd en hoge dingen ook, zoals bij het voetbalstadion en het NS station.

7.2 Wat is volgens u de oorzaak van het feit dat van de 52 projecten, ontstaan vanuit de manifestatie intense laagbouw, geen één project daadwerkelijk is gerealiseerd tot nu toe?  
*Wat ik al zei. Het was ook niet de bedoeling toen dit boek gemaakt werd van binnen vijf jaar moeten de plannen voor bijvoorbeeld 80 procent gerealiseerd zijn. Dat is de planning niet geweest. Het idee is geweest om weer wat los te maken zeg maar in ontwikkelland Groningen. Je ziet dat bij heel veel locaties achter de schermen al wel wordt nagedacht en dat partijen bezig zijn plannen te maken. Het gaat daarbij ook vaak niet om de makkelijkste locaties. Het zijn vaak locaties waar wel wat problemen aan kleven om de haalbaarheid rond te krijgen. Ik denk dat met name bij deze projecten de financiële haalbaarheid een probleem is. Wat ook voor een deel komt doordat de woningmarkt wat in elkaar gezakt is en dat helpt allemaal niet mee. Op heel veel plekken zal je zien dat het er in de praktijk misschien toch iets anders wordt gebouwd, maar dat de projecten uit het boek wel als referentiekader worden mee genomen voor de ontwerpen die voor het echt worden gemaakt. En soms met dezelfde architect. Als gemeente hebben we voor plekken die wij in eigendom hebben een meervoudige opdracht uitgeschreven naar een aantal architecten toe. Als we dan in onderhandelingen zijn met bepaalde ontwikkelaars, zullen we zeggen van kijk dit is het, hier zijn andere architecten al mee bezig geweest en kijk maar eens wat je daar van vind en of dat je met één van deze architecten wellicht verder kunt gaan omdat dat handig is en misschien heb je er wat aan want heeft deze locatie toch al bekeken en geanalyseerd. Soms gebeurt dat ook en soms ook niet. Er zijn ook plekken bij die zijn niet van de gemeente, die zijn bijvoorbeeld in particulier eigendom of van een corporatie. Tegen deze partijen zeggen we dan in sommige gevallen, nou je zou aan de slag kunnen en daar zijn sommige ook daadwerkelijk mee bezig. Het idee was niet zo van dit zijn de plekken, de komende tien jaar gaan we al deze plekken ontwikkelen en dan moet het over tien jaar klaar zijn. Zo zijn we niet begonnen. Er zijn maar een paar plekken waarvan je kunt zegen, nou dat wordt hem waarschijnlijk niet. Kijk dit zijn alle plannen en die plannen zijn beoordeeld en er is een lijstje gemaakt van met die en die en die gaan we verder, daar is een raadsbesluit over geweest en bij die en die en die gaan we nog eens nader onderzoek doen en er is ook een lijstje die vallen gewoon af en daar stoppen we geen energie verder in. Het is vooral een ideeën boek geweest en vervolgens hebben we gekeken met welke plannen we verder zouden willen.*

7.3 Kent u, eventueel in het buitenland, geslaagde voorbeelden van Intense laagbouw en waarom denkt u dat deze projecten geslaagd zijn?  
*Ik kan geen specifieke projecten noemen maar er zijn tijdens een voorlichting, mede door de rijksbouwmeester een aantal referenties genoemd in het buitenland. Met name in Berlijn het*

*nodige. Maar goed, er is wel een aantal voorbeelden en die zijn meer ter inspiratie gebruikt zo van, het moet net zo worden. En die voorbeelden zijn ook wel gekomen van buitenlandse architecten die hebben meegewerkt aan het boek.*

7.4 Zijn er lessen die u andere vastgoedprofessionals zou willen meegeven vanuit uw praktijkvoorbeeld?

*Waar je een beetje tegen aanloopt en dat is meer vanuit mijn discipline geredeneerd en daar moet je bij zo'n manifestatie even overheen stappen, dat je wel heel veel hebt van jongens. Verlies de haalbaarheid niet uit het oog. Je kunt allemaal wel prachtige plannen maken maar waar is de realiteit van de plannen zeg maar. Als je kijkt naar de plek van wat kan die woningmarkt daar nou hebben, dan komen sommige wel eens met oplossingen die gewoon hartstikke duur zijn. En parkeren heb ik in die zin toch echt wel als item genoemd dat de haalbaarheid sterk kan beïnvloeden. Je ziet soms wel eens een parkeeroplossingen dan ben je gewoon € 30.000 per parkeerplaats kwijt. Nou dat kan de markt in Groningen gewoon eigenlijk niet hebben. Het gaat al vaak om plekken die liggen in de bestaande stad dus je hebt al plekken die wat betreft verwerving en qua bouwrijp maken al (extra) kosten met zich mee brengen die je elders niet ziet, die je in het buitengebied niet zou hebben. Daar koop je weiland, dat maak je een beetje bouwrijp en het is zo klaar. Maar hier moet je éen eerst de opstallen slopen en je moet vaak de bodem saneren en je hebt nog een omgeving waar je dicht bovenop zit. Dus je hebt nogal wat dingen om rekening mee te houden en die bepalen mede je kosten zeg maar. Ik heb wel gezien dat er een heleboel plannen bij zijn van qua haalbaarheid gaat dat hem niet worden. Want wat je wel graag wil, als gemeente ook, is dat die plekken die van jezelf zijn, dat je wel nog een beetje een gezonde grondexploitatie houdt. Dus op het moment dat je die plekken gaat ontwikkelen dan moeten de kosten en baten tegen elkaar opwegen en we hebben wel plekken gezien waar dat niet gaat lukken. Dus die financiële haalbaarheid vind ik er wel één en toch ook wel de markt. Hier mocht iedereen een beetje vrij stoeien zeg maar, maar maak je nu echt wel iets wat voor de betreffende doelgroep op die locatie ook echt werkt?*

7.5 Heeft u relevante aanvullingen of aandachtspunten voor dit onderzoek?

*Heb je al met onze stadsbouwmeester gesproken Nier Verdonk? Want die is eigenlijk een beetje de aanjager geweest van deze manifestatie dus als je het hierover hebt zou het wel heel zinvol zijn om hem ook even te spreken zeg maar. Hij bemoeit zich zowel met de stedenbouw als ook de architectuur en in dit geval toch vooral met de architectuur. Hij heeft ook wel de contacten in het wereldje. Hij heeft er ook voor gezorgd dat die architecten die hier in het boek staan allemaal hebben meegewerkt en hij heeft dan ook goed gebruik gemaakt van zijn netwerk. Want het zal zo maar even elke gemeente lukken om zo maar even zoveel architecten en andere partijen te laten meewerken aan een dergelijke manifestatie. Dat is hem wel gelukt en dat vind ik ook heel knap.*

## Interview IV.

### Gegevens geïnterviewde

Naam	: Arjan van der Veen
Functie	: Real Estate Developer
Bedrijf	: BAM Woningbouw Noord
Betrokken bij casestudie	: Florakade Alfa Laval

### 1. Algemene vragen

1.1 Wat is uw functie binnen de organisatie?

*Real Estate Developer bij BAM Woningbouw Noord (Ontwikkellende woningbouw-aannemer binnen de Koninklijke BAM groep). Inclusief alle overige commerciële activiteiten. Voor de aannemer is het doel om er op korte termijn bouwproductie uit te halen. Het ontwikkelen voor het ontwikkelen zelf gebeurt onder de paraplu van BAM vastgoed, tegenwoordig AM genaamd.*

1.2 Hoe lang bent u werkzaam in de vastgoedsector?

*In de hoedanigheid van ontwikkelaar 12 jaar.*

### 2. Huidige situatie binnenstedelijke transformatielocatie

2.1 Waarom is er gekozen voor de desbetreffende transformatielocatie en hoe ziet u de huidige situatie en kansen van de locatie?

*Dit heeft alles te maken met de plek waar de Flora Kade ligt. Tevens heeft het te maken met het voor de hand liggen van laagbouw. De periferie van de locatie is ook redelijk intens. Het is vooral ook een intuïtief gevoel van markt is geweest, dat is één. En twee is het ligt in de bedoeling om die locatie op relatief korte termijn te ontwikkelen. En daarom is er ook gezegd, we gaan mee doen met de manifestatie intense laagbouw. Dit omdat de locaties die daarin meededen volgens een verkorte procedure dan ook echt tot ontwikkeling zouden kunnen komen en daar was de Flora Kade één van. Wat ook een rol speelde in het meedoen aan de manifestatie was het academische denkkader wat er aan kleefte en de studie. Maar ook in de zin van markt hadden we daarin onze belangen en ideeën, dat kwam allemaal erg goed bij elkaar tijdens de studie naar intense laagbouw.*

2.2 Waarmee dient men met name rekening te houden bij binnenstedelijke transformatielocaties?

*Met geld. Dit omdat vaak aan die locaties hoge kosten zijn verbonden. De truc om die hoge kosten eruit te halen is door in de hoogte te bouwen. Geld is dus wel het lastigste. Dat is dus één. Twee is dat een binnenstedelijke transformatielocatie anders is dan een groen weiland. Als je het hebt over transformatie, bijvoorbeeld het transformeren van een oude industriële plek naar een woningbouwlocatie dan komen er allerhande dingen bij kijken zoals sloop, sanering (hoe schoon is de plek), de omgeving (hoe staat de omgeving daarin). Het is een volledig ander kunstje als het bouwen in het groene weiland.*

### 3. Intense laagbouw

3.1 Intense laagbouw, intensieve laagbouw of compacte laagbouw etc. zijn eigenlijk synoniemen voor hetzelfde begrip. Wat verstaat u hieronder of met andere woorden welke kenmerken zijn aan deze bouwvorm verbonden? (bv: dichtheid, de vorm van privé-buitenruimte en de scheiding tussen openbaar en privé).

*Grondgebonden met een eigen voordeur op het maaiveld. En laagbouw dat wil zeggen dat het aantal bouwlagen vaak beperkt is tot drie maximaal vier lagen. En wat je nog wel is ziet is dat er gekunsteld sprake is van een extra maaiveld (verhoogd). Waardoor je dan ook weer de voordeur op het maaiveld kunt realiseren. Maar op dat moment loop je wel tegen de vraag aan; ervaart degene die die woning dan uiteindelijk als consument bewoont ook dat als grondgebonden? En natuurlijk een tuin. Vraag de gemiddelde woonconsument maar is wat die voor definitie zal geven over een laagbouwwoning. Dat zal die al snel bij die voordeur op het maaiveld komen, de tuin, de auto voor de deur parkeren. Eigenlijk de omschrijving van het conventionele rijtjeshuis.*

3.2 Wat zijn de sterke punten van intense laagbouw?

*Bepaalde plekken en locaties onder bepaalde marktomstandigheden dienen zich uitstekend voor laagbouw. En je hebt bepaalde plekken en locaties onder bepaalde marktomstandigheden die zich uitstekend lenen voor hoogbouw. Om nou te zeggen waarin het één in zijn algemeenheid beter is dan het ander is heel erg lastig. Maar ook hierin is locatie, markt en de hele context van belang. Dus waarin het precies beter of slechter is dan andere oplossingen is heel lastig aan te geven.*

3.3 Wat zijn de zwakke punten van intense laagbouw?

*Als je het over intens hebt, wat wordt geboren uit het feit dat je de krappe ruimte die je tot je beschikking hebt in de stad (aangezien het binnenstedelijk is) zo efficiënt mogelijk moet proberen te gebruiken. Want intense laagbouw in een klein dorpje waar ruimte zat is zal je niet aantreffen. Het is binnenstedelijk en de uitdaging is om de beperkt vierkante meters die je dan aantreft op de locatie, om daar toch zo intensief mogelijk grondgebonden woningen te kunnen ontwikkelen, bouwen en verkopen.*

3.4 Waar liggen de kansen van intense laagbouw?

*Is ook een heel lastige vraag, want wat is kansrijk. Ze doen het bijvoorbeeld goed op het moment dat je ze realiseert en dat ze ook met plezier bewoond worden. Het moet dan ook wel betaalbaar zijn en je moet er voor zorgen dat het voor de betreffende doelgroep helemaal past. De manifestatie Intense Laagbouw is meer een uitdaging om eens van wat traditionele patroontjes af te wijken. Om het nog intenser te maken dan we dachten dat eigenlijk kon. In plaats van een rijtjeswoning of een twee-onder-een-kapwoning en dergelijke. Als het gaat om de manifestatie Intense Laagbouw in Groningen is die kansrijk? Ja, want een aantal locaties zijn gewoon hartstikke kansrijk en dat komt ook vooral door de marktsituatie in Groningen. Door het realiseren van hoogbouw op de desbetreffende locaties had je waarschijnlijk niet dezelfde kans van slagen gehad. Dit omdat in Groningen al teveel hoogbouw is. Er is namelijk een manifestatie intense stad geweest. En hieruit zijn ook een flink aantal appartementencomplexen ontwikkeld en gerealiseerd. Dit heeft als gevolg gehad dat er hiervan op een gegeven moment teveel van waren. Hierdoor verkocht het niet meer, het werd niet meer verhuurd, de marktomstandigheden werden anders en de*

*woonconsument begon er anders over na te denken. Hieruit blijkt wel dat alles zo zijn evenwicht heeft. De manifestatie intense laagbouw kwam daarom misschien wel als antwoord op een overaanbod van appartementen en hoogbouw. Wat je dan ziet is dat je als stad en gemeente begint met een manifestatie wat voortkomt uit beleid en richting. Dat krijgt een periode om zich te ontwikkelen, dan moet het nog echt en definitief worden en moeten partijen ermee aan de slag gaan (wat een hele tijd duurt). Op een gegeven moment is het plan daar en kan je beginnen met bouwen en in die periode waarin je daadwerkelijke bezig bent met het project komen er concurrerende projecten op de markt. Tegelijkertijd veranderde de markt, welke verzadigd raakte. Toch gingen die hoogbouwprojecten door. Het één loopt als het ware achter het andere aan. Je hebt dus heel duidelijk te maken met de varkenscyclus. In het vastgoed komt dit met name door de relatief lange doorlooptijd van projecten en dat is het lastige. Het voordeel van intense laagbouw ten opzichte van hoogbouw is dan wel dat over het algemeen de doorlooptijd wat korter is.*

3.5 Welke bedreigingen spelen een rol bij het realiseren van intense laagbouw?  
*De vragen 3.4 en 3.5 lopen door elkaar heen, zie dan ook antwoord bij 3.4.*

3.6 Brengt het realiseren van intense laagbouw verschil in (bouw)kosten met zich mee ten opzichte van conventionele bouwvormen (lees: hoogbouw en traditionele laagbouw)?  
*Ja, dat is bij sommige gevallen die uit de manifestatie naar voren zijn gekomen het geval. De projecten uit het boek zijn over het algemeen wat duurder om te bouwen dan wat we traditioneel gewend zijn. Dit komt met name door de architectuur, vorm, omgeving en door het in sommige gevallen aanbrengen van een tweede maaiveld. Het is namelijk anders dan anders. Het zijn geen rechttoe rechtaan rijtjeswoningen. Hiernaast speelt het parkeren ook een belangrijke rol voor het verhogen van de bouwkosten. Dit komt door het parkeren op eigen terrein en ervoor te zorgen dat de ruimte die dat parkeren inneemt, eigenlijk wordt geïntegreerd in het plan. Anders dan dat je de parkeerplaatsen gewoon buiten de woning plaatst. Heel simpel gezegd, als je overdekt wil parkeren dan kost dat gewoon meer geld. Daarbij wordt de kanttekening geplaatst dat het niet per definitie zo hoeft te zijn dat het bouwen van intense laagbouw hogere bouwkosten met zich mee brengt. Dit zegt op zijn beurt weer niet dat de plannen die voortgekomen zijn uit de manifestatie slechte plannen zijn. Dit zijn studies om ons allemaal te inspireren, om eens een andere oplossing te zoeken dan die we eigenlijk altijd zochten.*

3.7 Wat is het verschil in (financiële) opbrengsten ten opzichte van conventionele bouwvormen?

*Als je wat intenser kan en je kunt toch aansluiten op de wensen van de doelgroep en ervan uitgaande dat die doelgroep ook wil kopen of huren dan betekent dat dat je meer woningen kwijt kan op een bepaald aantal vierkante meter. Dan brengt het gewoon meer op. Wat ook eenvoudig is te verklaren maar wel een feit, is dat een mooi huis meer opbrengt en betaal je meer voor dan een lelijk huis. Hierbij speelt subjectiviteit een grote rol, want de één vindt dit mooi en de ander vindt dat mooi. De één is er bereid dit voor te betalen en dan ander is bereid er dat voor te betalen. Een mooi plan dat helemaal past in de context van dat plangebied verkoop beter dan een lelijk plan, waardoor het dus meer opbrengt. Wat consumenten in deze tijd vooral zoeken is iets moois, wat veilig is wat betreft waarde, een prettige woning en fijn wonen, het moet betaalbaar zijn en de prijs-kwaliteit verhouding moet*



*kloppen. Maar de woonconsument is niet op zoek naar speciaal in elkaar gekunstelde oplossingen, daar hebben mensen namelijk geen geld voor over. Als bijvoorbeeld de auto op een gekunstelde manier ergens aan de overkant van de woning geparkeerd moet worden en je moet met je twee tassen zware boodschappen een moeilijke route lopen om bij je voordeur te komen, dan is dat voor mensen een reden om er minder voor te betalen dan als je de auto gewoon voor de deur kunt zetten en gemakkelijk je boodschappen kunt uitladen. Het zijn dus eigenlijk heel basale dingen. Feit blijft gewoon dat een mooi plan beter verkoopt dan een lelijk plan, dat is met auto's ook zo. Waarbij de subjectiviteit een belangrijke en moeilijke factor vormt.*

3.8 Rudy Uytenhaak geeft aan dat hoewel 80% van de consumenten een laagbouwwooning wil, er in de steden vooral appartementen gebouwd worden (80% van de nieuwbouw). Dit niet voldoen aan de wensen van consumenten kan volgens hem niet simpel verklaard worden uit financiële redenen. Waarom denkt u dat vraag en aanbod niet goed op elkaar aansluiten?

*Rudy Uytenhaak zegt dat het niet alleen geld is, maar geld is wel belangrijk, dat is één. Het tweede aspect heeft te maken met de hoge kosten die verbonden zijn aan de binnenstedelijke locaties. Hiernaast is de verdien capaciteit van essentieel belang. Als je op een kleine postzegel een torenflat kan bouwen en je kunt al die appartementen voor goed geld verkopen, dan genereer je ontzettend veel geld met die postzegel. Als je er grondgebonden woningen op zet en je kunt er zes tot tien woningen op kwijt, levert dat natuurlijk veel minder op. Dit zijn die basale waarheden. Tegelijkertijd is het zo dat die aansluiting tussen het maken of het initiëren van plannen, het gerealiseerd zijn van plannen en de ontwikkeling van de markt, dat deze golfbewegingen niet synchroon lopen. De gemiddelde ontwikkeltijd van een initiatief tot en met de realisatie van een binnenstedelijk plan ligt soms wel op vijf tot zeven jaar of langer. In die periode verandert er echt heel erg veel. Als je dan net op het verkeerde moment achter elkaar aanloopt, dan sluit dat niet meer op elkaar aan.*

## **Ruimtelijke kwaliteit**

### **4. Gebruikswaarde (functie)**

4.1 Welk effect heeft intense laagbouw op de kwaliteit van de woning ten opzichte van conventionele bouwvormen?

*Simpel gezegd; als je het goed doet heeft het een positief effect en als je het niet goed doet heeft het een negatief effect, zo eenvoudig is het. Als je kwaliteit van de woning beschouwt als het aan de eisen voldoen van de consument, er vanuit gaande dat die consument en markt er is, en je bedient de doelgroep die je voor ogen hebt goed, dan zal de woning ook gewoon goed verkopen en dan is het ook een goed huis. Als je mis schiet dan ben je de haas. En dat heeft niet veel te maken met intense laagbouw of met andere vormen van laagbouw of hoogbouw. Je moet met je plannen de woonconsument waar je op doelt centraal stellen en die moet je gewoon met de volle honderd punten raken. Als je dat doet komt het goed. Het bouwen van intense laagbouw hoeft dus in principe geen effect te hebben op kwaliteit van de woning ten opzichte van conventionele bouwvormen. Wat wel mogelijk is, is dat intense laagbouw toegevoegde waarde heeft voor het grotere geheel zoals een wijk of in stedenbouwkundig opzicht.*

#### 4.2 Wat is het effect op de kwaliteit van de woonomgeving?

*Op het moment dat je het weer goed doet, je doet het net even anders als ander, het is ook nog eens mooi, het is slim en het sluit perfect aan bij wat de betreffende woonconsument wil, ja, natuurlijk voegt het dan wat toe. Meer dan de zeg maar saaie Vinex-uitbreidingswoningen. Dit komt doordat het wat meer organischer is. Het is geen ontploffing van honderden op elkaar lijkende woningen op een rij zoals je dat in de polder had. Op een binnenstedelijke en wat kleinere plek waar je hele slimme oplossingen kan bedenken zodat het past en daarmee de woonconsument goed kan bedienen en goed voor de markt zijn, dat is gewoon mooi. De vraag van de woonconsument naar bijvoorbeeld intense laagbouw is ook onderzocht en er wordt doorlopend onderzoek gedaan. Onderzoek, beleid, manifestaties en markt is een constant schouwspel. Het momentum van het één laten passen bij het ander, dat is hartstikke belangrijk. Hoever het onderzoek van intense laagbouw precies aansluit op de vraag vanuit de markt, is moeilijk aan te geven. Wat wel zo is, is dat er in Groningen op een gegeven moment nog steeds behoefte was en is aan grondgebonden (mag intens zijn) laagbouwwoningen op binnenstedelijke plekken. Hier is dan ook onderzoek naar gedaan en daar horen ook doelgroepen bij, zoals gezinnen en (vitale) senioren. We hebben in Nederland een keer de gedachte gehad en bedacht dat al die senioren in een appartementencomplex willen wonen, maar dat is over en uit. Dat willen ze helemaal niet. Die zoeken juist ook grondgebonden woningen, maar die hoeven niet zo groot. In die zin sluit dat hele verhaal van intense laagbouw nog steeds wel aan bij de markt.*

#### 4.3 Welke extra mogelijkheden biedt intense laagbouw voor het realiseren van een mix aan functies ten opzichte van conventionele bouwvormen?

*Laagbouw of hoogbouw, de binnenstedelijke locatie lenen zich per definitie uitstekend voor het multifunctionele. De combinatie van een stukje zorg, de sociale huur of koop, de wat duurdere woningen, commerciële doeleinden en woon- en werkwoningen. Die combinatie hoort ook bij een stad en maakt het levendig. Wat je bij appartementencomplexen veel ziet is dat de appartementen de lucht ingaan en onderop heb je dan een commerciële plint, eigenlijk zo plat geslagen als maar kan. Intense laagbouw biedt daarin veel meer variatie mogelijkheid. Hier moet je dan ook wel met je bestemming enzovoort rekening mee houden.*

#### 4.4 Plekken waarbij de scheiding tussen privé en openbaar niet goed duidelijk is, zijn relatief kwetsbaar. Deze plekken komen geregeld voor bij intense laagbouw, hoe kijkt u hier naar?

*Kort door de bocht gezegd, heeft hij hier gelijk in. Vaak zijn dat ook de achterkantjes die lastig op een andere manier in te vullen zijn en dan wordt het heel erg kritisch. Wat mensen vaak spannend vinden is dat als je in een gebied lastige overgangen hebt tussen openbaar en privé en dat je zegt van weet je wat we doen, we gaan er een soort van tussenoplossing voor bedenken, het wordt van jullie allemaal. Op dat moment wordt het weer zo'n ondoorzichtig geheel. Van wie is het nou eigenlijk? Moet je er een VVE voor oprichten en wie is daar voor welk deel verantwoordelijk voor? Daar wordt het erg ingewikkeld van. Nogmaals hij heeft gewoon gelijk.*

4.5 Steden zetten in op het realiseren van aantrekkelijke woonmilieus (met een sociale mix). Op welke manier draagt intense laagbouw hier aan bij?

*Hier kan je met intense laagbouw een hele hoop in betekenen. Of dat nou weer specifiek afhangt van intense laagbouw of dat dat gewoon aan de locatie waarop het zich allemaal afspeelt ligt, is moeilijk aan te geven. Laat de markt het maar zeggen. De woonconsument moet ook in een zo vroeg mogelijk stadium kunnen meepraten en die is onverbiddelijk. Die vertelt je de waarheid wel. Het hangt gewoon heel erg af van de locatie. Daar kan je ook eerlijk over zijn, maar een goede plek brengt meer geld op dan een wat mindere plek. Dat betekent ook dat daardoor vanzelf mensen op af komen die wat meer geld hebben. Dit geldt ook voor de commerciële functies. Een winkel op een A-locatie brengt meer geld op dan een winkel op slechte locatie, zo eenvoudig is het. Daarin is de markt ook onverbiddelijk. Op het moment dat je dan toch vanuit een bepaald sociaal oogpunt een sociaal zwakkere doelgroep op die plek wil huisvesten, in de vorm van sociale huur of iets dergelijks. Dan heb je daar ook andere partijen bij nodig, zoals een woningcorporatie. Die moet dan daarin mee willen gaan en zullen dan bij een (deel) ontwikkeling van een plan een vorm van onrendabele top moeten accepteren. Misschien moet de corporatie voor die hoeveelheid daar te realiseren sociale huurwoningen een andere grondprijs aangeboden krijgen van de gemeente. Dit is niet afhankelijk van intense laagbouw maar daar heb je altijd mee te maken.*

## 5. Belevingswaarde (vorm)

5.1 Wat is de invloed van intense laagbouw op de oriëntatie en structuur in de wijk?

*Het gaat altijd om de locatie, locatie en locatie. De plannen die tijdens de manifestatie zijn opgesteld passen uitstekend op die plek. Dat wil nog niet zeggen dat op die plek per definitie bijvoorbeeld geen hoogbouw had gekund. Stel je hebt een plek van twee hectare en je stopt dat vol met intense laagbouw, dan is dat hartstikke intensief en je maakt als het ware van elke vierkante meter gebruik met bebouwing. Dit ten opzichte van het neerzetten van twee hele slanke torens op die twee hectare met daar omheen iets van groen, dan zou dit in principe nog beter kunnen zijn voor de oriëntatie en structuur. Het lastige bij de beantwoording van deze vraag is om welke oriëntatie het precies gaat en dat oriëntatie daarmee ook subjectief is.*

5.2 Wat zijn de mogelijkheden voor consumentengericht, zoals collectief particulier opdrachtgeverschap en co-creatie, bouwen bij intense laagbouw?

*Er zijn geen belemmeringen voor dit soort initiatieven. Wel zijn er belemmeringen op de invloed die je als woonconsument kunt hebben op zo'n project. Bepaalde dingen liggen gewoon vast, maar dat heb je met andere bouwplannen ook.*

5.3 Hoe wordt het imago/identiteit van een transformatiegebied beïnvloedt en verschilt dit ten opzichte van conventionele bouwvormen?

*Het imago dat een locatie heeft voordat je überhaupt begint met bouwen wordt, vanzelfsprekend, over het algemeen positief beïnvloed na het realiseren van intense laagbouw. Hoe mooier je plan is, hoe beter dat imago ook wordt. Ook hier is het lastig aan te geven of dat dat nou specifiek te maken heeft met intense laagbouw. Als je het helemaal optimaal goed doet, hoe meer die locatie oplevert. Niet alleen in de zin dat je daar dan ook extra aan verdient maar ook dat je dan wat extra geld overhoudt om in de kwaliteit te stoppen. En of je*

*dit nou met traditionele laagbouw of hoogbouw doet, het imago wordt hiermee over het algemeen op dezelfde (positieve) manier beïnvloed.*

5.4 Voor de consument op de woningmarkt is intense laagbouw geen gangbare term/bouwworm en het is denkbaar dat het zelfs negatieve associaties oproept. Welke invloed heeft dit op het draagvlak en belevingswaarde?

*De term intense laagbouw is ook niet direct een verkoopkreet, dat is één. Twee is dat die intense laagbouw natuurlijk al heel erg lang bestaat. We hebben het alleen een hele periode niet gedaan en toegepast en er is hierdoor weinig nieuwe inspiratie bijgekomen. Daar heeft deze manifestatie wel voor gezorgd. Als je naar Groningen kijkt en dan specifiek de oude wijken, zoals Oosterpoort, dan is dat hartstikke intens. Dit is ook op een soort van organische manier tot stand gekomen. Later zijn die ontwikkelaars allemaal hun ding gaan doen. Ze zijn in zo groot mogelijke aantallen en het liefst hetzelfde gaan bouwen en hebben dit hotsie flotsie zomaar neer geplempt. Het draagvlak en belevingswaarde kunnen worden vergroot. Ook dit heeft met het plan zelf te maken en met privacy. Kijk een tweede maaiveld is hartstikke mooi, maar dat heeft een galerijflat als het ware ook en zo moet je het dus niet oplossen. Dan heb je namelijk het gevoel dat je grondgebonden in een flatje woont. Dat is ook niet de bedoeling. Dit moet je dus oplossen in het plan. Nogmaals als je dat goed doet, zal dat ook erkend worden door de markt en als je het niet goed doet is de markt onverbiddelijk. Maar daar ligt ook de uitdaging om daar met het ontwikkelteam ontzettend veel aandacht aan te besteden. Je moet dan op zoek gaan naar creatieve oplossingen die er mogelijk zijn voor de betreffende uitdaging of probleem. Bij die zoektocht naar creatieve oplossingen kan je ook zeker gebruik maken van de dingen die in het boek van de manifestatie worden aangeboden. De projecten gaan soms wel te ver, zijn soms niet te maken, niet realistisch, te duur en soms luchtfietserij of op die plek niet haalbaar. Het staat echter wel mooi in het boek en het zijn geen lullige mensen die zich daar mee bezig hebben gehouden. Hier is de manifestatie ook precies voor bedoeld. Als creatieve prikkel en als uitdaging naar ontwikkelaar en markt toe, om aan te geven dat er ook oplossingen zijn voor het binnenstedelijk ontwikkelen. Dus die beletsels kunnen uitstekend worden weggehaald. Het intense hoeft de markt helemaal niet af te schrikken. Het bevindt zich in de stad. Je moet ook accepteren dat als je in de stad gaat wonen, er dan geen koeien meer achter in het weiland lopen, je het geluid van het verkeer hoort, er roering is en af en toe lallen er studenten door de straat, er gebeurt van alles. Dit hoort er allemaal bij en anders moet je het gewoon niet doen en moet je lekker in het dorp gaan wonen dan heb je daar allemaal geen last van. Dan kan je echter niet heel eenvoudig deel uitmaken van de andere geneugten die de stad biedt. Sommige mensen kiezen gewoon heel bewust voor de stad.*

## **6. Toekomstwaarde (tijd)**

6.1 Hoe wordt de kwetsbaarheid voor veroudering/achteruitgang van woningen beïnvloedt door intense laagbouw ten opzichte van conventionele bouwwormen?

*De kwaliteit van het bouwen is één en de achteruitgang van die kwaliteit kan je goed ondervangen door gewoon een goede ontwikkelaar en bouwer in de armen te nemen. Het belangrijkste hierbij is de waardeontwikkeling. Een praktisch voorbeeld: Als ik een twee-onder-een-kapwoning koop in Roden betaal ik daar € 250.000 voor. Als ik een twee-onder-een-kapwoning koop in Terburg (wijk in Groningen) betaal ik € 450.000. Bij die laatste moet je je meer zorgen maken over de waardeontwikkeling van je huis, omdat hier een veel*

*hogere emotionele marktfactor in hangt, in de zin van grond en locatie. Een nog slechter voorbeeld is dat als je nu een woning koopt in een krimpgebied zoals Pieterszuil, dan betaal je voor een twee-onder-een-kapwoning misschien € 175.000, maar dan moet je je ook echt zorgen gaan maken over het waardebehoud van de woning. Het heeft dus niet zo zeer te maken met de bouwkundige kwaliteit van de woning, maar gewoon met de markt. Bij binnenstedelijke plekken en vooral binnenstedelijk in een stad als Groningen, als je het goed doet, intens of niet intens, hoef je je bij grondgebonden woningen geen druk te maken wat betreft de ontwikkeling van de waarde. Belangrijk hierbij is dat het wel moet passen bij de stad en daar is altijd wel markt voor en voor goed geld. Je wordt er niet meer rijk van, maar zeker ook niet arm.*

6.2 Welke invloed heeft intense laagbouw op de aanpasbaarheid van woningen (bijvoorbeeld van seniorenwoning naar starterswoning) ten opzichte van traditionele bouwvormen?

*Dat hangt van het plan af en de manier waarop je het insteekt. Je kunt hier verschillende oplossingen voor bedenken. Je hebt rijwoningen die bestaan uit twee lagen en een plat dak. Die hebben dan de mogelijkheid om daar later dan nog een derde laag bovenop te zetten. Wat betreft seniorenwoning loop je steeds minder vaak tegen de aanpasbaarheid aan. Een senior die geen trap meer kan lopen is hedendaags over het algemeen heel oud. Mensen van 75 of 80 vliegen soms de trap nog op en neer. Als dat allemaal echt niet meer kan is het misschien een oplossing, als dat binnen het plan kan, om (dwangmatig) de woning maar weer aanpasbaar te maken. Echter als dat niet kan, misschien moet die senior dan toch op een andere plek gehuisvest worden. Als je bijvoorbeeld een grondgebonden woning hebt en dat is een woning met drie lagen en je kinderen gaan het huis uit, dan zou het idealiter mooi zijn dat je één woonlaag van die woning als het ware aan de buurman zou kunnen verkopen. Als je het zo in elkaar kan steken dat het kan, dan is dat mooi meegenomen, maar vaak wel heel erg lastig. We moeten ook niet willen om het heel erg te categoriseren in doelgroepen enzovoort, zoals, starter, senioren, middelbare singles, noem het maar op. Er zijn gewoon momenten in het leven om een andere woning te kopen of te huren. Dan is het belangrijk dat je huidige woning een bepaalde waardevastheid heeft.*

6.3 Op welke manier(en) kan intense laagbouw bijdragen aan de verduurzaming van de woningmarkt?

*Je verbruikt minder vierkante meters, wat gunstig is. Tegelijkertijd maak je het intens, dus je zet op elke vierkante meter meer belasting aan mensen met de daarbij behorende consumptie, wat natuurlijk niet goed is voor de duurzaamheid. Midas Dekker heeft ooit gezegd: het beste wat je voor het milieu kan doen is gewoon geen kinderen krijgen. Want dan consumeer je ook niet. En of je nou intens bouwt of niet, je moet sowieso gebruik maken van duurzame materialen. Het is ook de markt die daarin best wel leading is en steeds meer wordt. Het achteloos omgaan met onze aarde en grondstoffen, dat is op een gegeven moment in de nabije toekomst gewoon over en uit en wordt niet meer geaccepteerd. Het wordt hierbij ook nog eens onbetaalbaar. Als je een nieuw huis koopt wil je het liefst een hele lage gasrekening of zelfs helemaal geen gasrekening. De materialen waarmee dat huis gebouwd is wil je niet afkomstig hebben vanuit een tropisch regenwoud, wat gekapt is en niet meer terugkomt. Als je tegenwoordig ontwikkelaar of bouwer bent dan moet je dat duurzaam doen. Dat wil de markt en dat moet je zelf ook willen. Het heeft te maken met de energie die*

een huis verbruikt. Het heeft te maken met het aantal vierkante meters, het heeft te maken met het materiaal waar het vandaan komt en hoe het is geproduceerd. Ook respect voor de mensen die het moeten maken speelt hierbij een rol. Daar zijn basis regels voor. Je kunt zonnepanelen kopen uit China. Je hebt hierbij goede en slechte. Met de slechte genereer je goedkope zonne-energie bij jou thuis, maar het vervuult in China. De vraag is dan ook, is dit wel goed en dit moet je gewoon niet willen. Dat geldt voor de bouwwereld maar ook voor het hele leven. En laten we als bouwwereld hier een voorbeeldrol in spelen, want het kan allemaal prima worden toegepast. Ook bij intense laagbouw.

## 7. Afsluitend

7.1 Hoe draagt intense laagbouw, in zijn totaliteit, meer bij aan de nieuwe ruimtelijke kwaliteit van binnenstedelijke transformatielocaties dan conventionele bouwvormen?

*Een stad, een binnenstad heeft altijd al als kenmerk gehad dat het weinig vierkante meters heeft en intensief gebruikt wordt. Of het nou gaat om een huis, een steegje of een weg. Dat is een kenmerk van de stad en hoe binnenstedelijker hoe intensiever. Zo zijn alle steden, waaronder Groningen, organisch gegroeid. Van binnen naar buiten als het ware. Op een gegeven moment is daar een neiging geweest om die stad minder compact te laten zijn. Dan heb je het bijvoorbeeld over het toevoegen van uitbreidingswijken zoals Beien, Leeuwenborg en Meerstad in Groningen. Die intense laagbouw voegt dus iets toe in de zin van als je het over binnenstedelijke locaties hebt, dat het gewoon logischer en organischer is om dat soort plekken op die manier in te vullen dan het zonder nadenken vol plempen met bijvoorbeeld rijtjeswoningen of appartementencomplexen. Het voegt iets toe aan de drang die de stad altijd heeft om compact te blijven en dat moeten we ook zo houden. De probleemwijken van de toekomst worden Beien en Leeuwenborg en die toekomst is maar een paar jaar verder dan nu. Het zijn eigenlijk een soort pukkels aan de stad vast en dat is allemaal niet meer terug te draaien. Je kan daar ook niemand de schuld van geven. Dan wordt er nu ook weer zoiets bedacht als Meerstad, wat eigenlijk ook geen stad is. Eigenlijk had je die stad meer compact moeten houden. Daar zijn ook wel plekken voor maar die worden nu alleen niet ingevuld. Dat heeft op zijn beurt weer alles te maken met geld. We hebben in Groningen bijvoorbeeld een fantastisch groot terrein van de Suikerunie wat gewoon voor de komende 20 jaar nog braak ligt. Als je de gemiddelde inwoner van Groningen vraagt wat zou je eigenlijk willen als je mocht kiezen: een woning in Meerstad of een woning op die Suikerunie locatie dan koos een meerderheid waarschijnlijk wel voor het laatste, omdat dat stad is. En daar doet intense laagbouw wel aan mee. Het is gewoon voor de stad. Je kunt ook geen intense laagbouw in een klein dorp realiseren.*

7.2 Wat is volgens u de oorzaak van het feit dat van de 52 projecten, ontstaan vanuit de manifestatie intense laagbouw, geen één project daadwerkelijk is gerealiseerd tot nu toe? *Dat is een pijnlijke vraag. Laat ik zeggen: het momentum. Op dit moment hebben we gewoon vet te maken met de crisis. Dat is heel belangrijk. Die crisis raakt ons allemaal en hard. Dat geldt voor woningcorporaties, dat geldt voor marktpartijen, dat geldt voor de woonconsument, dat geldt voor ons allemaal. Dat is het belangrijkste argument. Een ander argument is dat er een aantal plannen is uit het boek waarbij je op voorhand wel van wist dat het gewoon niet kon. Echter hebben deze plannen wel een academische waarde, wat ook een argument is. Het zou onsportief zijn om over alle plannen te zeggen dat die allemaal moeten kunnen doorgaan. Dit zou namelijk de creativiteit belemmeren. Tweede belangrijke*

*punt is het beleid en dat soort zaken. Het derde punt is dat binnenstedelijk ontwikkelen zo eenvoudig nog niet is. Je hebt te maken met allerhande randvoorwaarden zoals; bestemming, geluid, fijn stof, verkeer, andere plannen, trambaan, uitbreiding van Europawegtracé enzovoort. Al deze facetten fietsen dwars door elkaar heen en dan wil je op een bepaalde plek woningbouw realiseren, maar daar omheen, doorheen en overheen gebeuren er allerlei dingen waar je rekening mee moet houden en dat vertraagt. Aan de ene kant is dat frustrerend en aan de andere kant weet je ook dat dat er gewoon bij hoort.*

*Deze manifestatie helpt ons om na te denken over de invulling die we gaan geven aan de toekomstige woningvraag in het stedelijk gebied. Het gevaar is dat op het moment dat de markt aantrekt, je dan pas gaat nadenken. Dan heb je een aantal jaren nodig om na te denken en misschien wel vijf jaar nodig om die plek echt tot ontwikkeling te brengen. Dan zijn we er heel enthousiast aan begonnen en na vijf jaar kom je er achter dat je in feite weer achter de markt aanloopt. Die golfbeweging blijft altijd op de loer liggen. Het aller belangrijkste in deze is toch wel gewoon: markt. We hebben een andere locatie, de Meeuwen. Daarvoor is een plan ingedeeld met de woningcorporatie: de huismeester. De helft van het programma zou worden afgenomen door de woningcorporatie Lefier. Door de financiële situatie van de corporatie was Lefier gedwongen om daar niet meer in verder te gaan. Dit betekent dat je dan heel je programma over de kop kan gooien. Want wij zijn geen sociale woningbouwer. Dit is zomaar een voorbeeld. De locatie de Meeuwen ligt aan de ene kant naast de Europaweg en die loopt naar de Zuiderlijke ringweg. En met die Zuiderlijke ringweg gebeurt van alles, maar niemand weet nog precies wat. Totdat het er staat, dan is zekerheid en kan je beginnen. Dan moeten er weer andere projecten wachten omdat er op de Meeuwen woningbouw is gerealiseerd, want zo werkt het. Binnenstedelijk ontwikkelen is wat dat betreft een kwestie van een lange adem en het is erg ingewikkeld.*

7.3 Kent u, eventueel in het buitenland, geslaagde voorbeelden van Intense laagbouw en waarom denkt u dat deze projecten geslaagd zijn?

*Heeft alles te maken met de context, ook in het buitenland. Afgezien van de recentelijk ontstane steden, zijn steden organisch gegroeid. Je had een binnenstadje, daar woonden de mensen, je had wat handel, de bootjes kwamen binnen en die losten op de kade en daar omheen heb je wat pakhuizen. Toen kwam er op een gegeven moment wat industrie en bedrijven bij kijken, welke weer net buiten de oude binnenstad gesitueerd werden. De stad groeide weer om deze industrie en bedrijvigheid heen en toen zaten die bedrijven op de verkeerde plek. Deze werden dan weer een stukje verder naar buiten toe gesitueerd, waar ze op een gegeven moment weer op de verkeerde plek gelegen waren en nu weer. Dat heb je dus overal en daar zijn voorbeelden zat van waar het gewoon goed is gelukt. Je hebt overal binnenstedelijke transformatielocaties. En de manifestatie Intense Laagbouw gaat vooral om oude bedrijventerreinen. Waar je in de toekomst tegenaan gaat lopen zijn al die kantoorlocaties. Die eigenlijk een andere invulling moeten krijgen, omdat dat blijkbaar ook niet meer functioneert.*

7.4 Zijn er lessen die u andere vastgoedprofessionals zou willen meegeven vanuit uw praktijkvoorbeeld?

*Laat je vooral niet ontmoedigen. Die intense laagbouw was een manifestatie, echt een academische studie. Het is mooi om jezelf uit te dagen met een aantal architecten en vooral ook met de gemeente Groningen om daarmee aan de gang te zijn. Dat is aan de voorkant*

*ook zo gezegd. Het geeft gewoon een heleboel inspiratie en er staan uiteindelijk een heleboel mooie dingen in het boek. Je moet af en toe over de grenzen heen van wat kan en wat realistisch is om te kunnen ontdekken dat je ook wel stappen verder kunt zetten. Dus wees vooral hartstikke creatief. Natuurlijk is de markt en wat mensen ervoor willen betalen enzovoort heel belangrijk, maar op het moment dat je daar met een bepaalde manifestatie eens lekker buiten omheen kan, is dat ook van enorm toegevoegde waarde. Doe daar ook van harte aan mee als er weer zoiets wordt opgezet. Daar is de stad Groningen ook wel goed in. Het is goed voor de stad en daar mag je best trots op zijn. Het heeft ons echt geen geld opgeleverd en de architecten ook niet (hebben natuurlijk wel een bepaald honorarium gekregen). De meeste dingen gaan gewoon niet door, maar het staat wel mooi in een boek.*

7.5 Heeft u relevante aanvullingen of aandachtspunten voor dit onderzoek?

*Wat ik het meest duurzaam vind, het meest mooie en het meest passend bij de organische ontwikkeling van een stad is dat je niet sloopt wat er staat, maar gebruik maakt van wat er staat. Dit kan op een hele hoop plekken ook niet. Wat ik fantastische oplossingen vind zijn oplossingen voor bestaande gebouwen die gewoon gebouwd blijven, maar binnen dat gebouw een totaal andere en weer heel erg mooi passende functie krijgen. Intense laagbouw, in ieder geval de plekken uit de manifestatie gaan ervan uit dat je eerst de locaties kaalslaat en dan opnieuw begint. Het mooiste zou zijn als je het doet met hetgeen dat er staat, als je daar ook nog iets mee kon, dat is duurzaam. Dan hoef je het namelijk niet weg te gooien. Dus een manifestatie wat betreft transformatie van bestaand vastgoed naar andere functies is goed denkbaar.*



# Interview V.

## Gegevens geïnterviewde

Naam	: Fokke van der Veen
Functie	: Architect & Eigenaar
Bedrijf	: Kwint Architecten
Betrokken bij casestudie	: Oosterhamrikkade Noordzijde

### 1. Algemene vragen

1.1 Wat is uw functie binnen de organisatie?

*Architect en eigenaar.*

1.2 Hoe lang bent u werkzaam in de vastgoedsector?

*Na enige dienstverbanden links en rechts ben ik in 1987 voor mijzelf begonnen. Altijd in de architectuur gezeten. Op dit moment, met het huidige bureau dat ik heb, is dat zowel architectuur als interieurontwerp van grootschalige (interieur) projecten. We doen dit met name voor bedrijven maar ook voor particuliere woonhuizen. Dan ligt dat vaak in het verlengde dat we alles doen. We doen veel bibliotheken. Daar zijn we redelijk in gespecialiseerd, vanaf casco zeg maar. Zoals de bibliotheek in Lelystad en de DOK in Delft. En we doen veel aan inrichting van kantoren, veel voor de NAM, kantoorvleugels herinrichten, transformeren en nieuwe werkvormen faciliteren.*

### 2. Huidige situatie binnenstedelijke transformatielocatie

2.1 Waarom is er gekozen voor de desbetreffende transformatielocatie en hoe ziet u de huidige situatie en kansen van de locatie?

*Wij werden daarvoor uitgenodigd. Nee anders. Toen die manifestatie intense laagbouw werd gepubliceerd toen werd er gevraagd aan de architecten in welke algemene categorie zou je je in interesseren, sommige categorieën maakte niet zoveel uit of je daar in geïnteresseerd was of niet want die waren bijwijzen van spreken al gekoppeld. In de manifestatie zijn ook een aantal lopende projecten ondergebracht. Het zijn niet allemaal nieuwe projecten. Dat doet de gemeente Groningen wel vaker. Een kritieke massa maken met initiatieven die al lopen daar wat nieuwe initiatieven bij in stoppen, wat initiatieven die in dat gebied ook al liggen maar die een beetje tot stil stand zijn gekomen proberen met die massa en die publiciteit en zo'n expositie weer te revitaliseren. Dus wat wij gedaan hebben is ons aanmelden voor vooral de competitieve opdrachten. En dat waren de gemeentelijke locaties.*

2.2 Waarmee dient men met name rekening te houden bij binnenstedelijke transformatielocaties?

*De context voorop. Wat tref je aan. Welke belangen liggen er. En dat bedoel ik niet zozeer in grond of in eigendom maar het is een transformatie. In dit concrete geval een transformatie waarvan de ingreep zou je kunnen zeggen in een bestaande woonstructuur, die daar omheen ligt aan drie kanten, plaats vindt. Aan de vierde kant toevallig niet omdat dat gewoon de Oosterhamrikkade en het water is. Daar lagen vanaf het begin af aan ook al gevoeligheden. Ook bij de eerste briefing die wij van de gemeente kregen, daar zaten meer mensen van het buurtcomité dan dat er gemeente ambtenaren aanwezig waren. En daar lag*

*al een voorgeschiedenis. In de zin van verzet, protest, georganiseerd verzet tegen wat er zou kunnen gebeuren. Die was goed georganiseerd, die was welsprekend en die was intelligent. Dat waren prettige gesprekspartners. Maar ze wisten wel wat ze niet wilden. Dus de context voorop en dan niet alleen de bewoners, dus gewoon de mensen, maar ook fysiek; hoe zien de belemmeringen eruit hoe ziet het stratenpatroon eruit, hoe is de stedenbouwkundige structuur, hoe is het profiel van in dit geval; het huizenblok of het geprojecteerde huizenblok, de Oosterhamrikkade, de busbaan en water. Nou die dingen.*

### **3. Intense laagbouw**

3.1 Intense laagbouw, intensieve laagbouw of compacte laagbouw etc. zijn eigenlijk synoniemen voor hetzelfde begrip. Wat verstaat u hieronder of met andere woorden welke kenmerken zijn aan deze bouwvorm verbonden? (bv: dichtheid, de vorm van privé-buitenruimte en de scheiding tussen openbaar en privé).

*Nou ik grijp ook een beetje naar de definitie die gegeven is in de briefing zeg maar. En wat er aan voorbereid is door Dick van Gameren enzovoort. Dus wat we er onder verstonden was woonhuizen die hun eigen blauwdruk hebben op het maaiveld, al dan niet verhoogd, maar die vervolgens aan de bovenkant hun eigen dak hebben. Dus woningen die een voetprint en een dak hebben en daar tussen georganiseerd zijn. Dus eigenlijk bijna een soort verzet tegen het op elkaar stapelen. Stapelen is wel mogelijk, wij hebben ook gestapeld, maar dan als je stapelt dan betekend dat wel automatisch dat je een extra maaiveld moet produceren. Zodat je met de definitie voetprint dak vanaf twee levels kan opereren en de voordeur nog op het maaiveld behoud. Daarnaast verstaan we er onder een redelijk hoge dichtheid, je kunt ook zeggen; hoe hoog is die dichtheid, maar die hebben we van te voren niet bedacht. Zo van wij gaan ervoor om zoveel woningen per hectare te krijgen. Wij zijn eigenlijk heel pragmatisch te werk gegaan. Hoe kunnen wij een dusdanig aantal woningen creëren op die 140 meter, dat we daar goede woningen kunnen maken maar daar ook één op één het parkeren mee kunnen rijmen. Dus eigenlijk gaat de oplossingen voor het parkeeroppervlak en het aantal woningen parallel lopen. En we hebben het project ook niet ontworpen voor de 140 meter als één opgave. We wisten dat er gefaseerd zou gaan worden, wellicht door de eigendomsverhoudingen. We hebben als het ware een module gemaakt die we gewoon kunnen repeteren. Dus als in die module het aantal woningen en parkeren deugd, dan kan je bij wijzen van spreken gewoon, ik wil niet zeggen de repeat knop aanzetten, maar daar komen we straks nog wel op. Maar dan kun je die oplossing als het ware doorzetten.*

3.2 Wat zijn de sterke punten van intense laagbouw?

*Het voordeel is dat je de dichtheid en daarmee ook de sociale dichtheid en ook de sociale cohesie als het ware intensiveert. De aard van de opgave impliceert ook dat de mensen die daar komen te wonen nadrukkelijker met elkaar betrokken zijn dan in een extensief laagbouw project bijvoorbeeld of in gestapeld hoogbouw. Dus daar moet je zowel vorm aan geven, in de zin dat je die confrontatie niet uit de weggaat maar de ontmoeting faciliteert in een semiopenbare of een privé of deels helemaal openbare ruimte. In dit concrete geval van dit plan hebben wij die cohesie en samenhang nadrukkelijk gezocht met de achterliggende buurt. En elementen in ons plan geïntegreerd vanaf het moment nul en daar kunnen die mensen elkaar niet later ontmoeten als ze hun hond uitlaten of als de kinderen daar gaan spelen, maar al in de interactie in de plan fase. Kunnen we in het plan die buurt bij wijzen van spreken al iets geven, in plaats van alleen maar dingen ontnemen. En dat is eigenlijk de*

*belangrijkste sleutel geweest voor de hele ontwikkeling van het plan. Die intentie. Dat vertaalt zich in het ontwerp met name in de doorsnede. Dus wij wisten en hebben in een vrij vroeg stadium contact gezocht met de buurt, we zijn daar heen geweest, hebben daar niet alleen gekeken, maar ook afspraken gemaakt met een paar vertegenwoordigers van de buurtorganisatie en daar op een zaterdag uitgebreid koffie gedronken. Bij hun in de tuin gestaan. Het bestemmingsplan stond volgens mij vijf tot zes lagen toe. Aan de achterkant van de locatie staan nu voor een deel grondgebondenwoningen. En het plan bestond toen uit twee lagen hoog aan de kant van die huidige woningen en tuinen. Ik vond vanaf het prille begin, nadat ik ook in die tuinen gestaan heb, dat de bewoners nog veel harder in het geweer moesten komen, want twee lagen aan jullie achtertuin. Dat moet je daar niet willen dat moet je ook niet doen. Dus wij hebben een doorsnede ontwikkeld vanuit de brandgang tot aan de Oosterhamrikkade in een schechtvorm wat de basis is van het plan en wat we valsplat genoemd hebben. Dat is eigenlijk de sleutel die doorsnede, daar houden we aan vast. Die doorsnede is geen massieve schecht, maar die schecht is wel de envelop. De denkbeeldige envelop, waar binnen we ruimte gaan maken, uit gaan mollen en uit gaan keven. Maar waar we niet buiten de lijntjes gaan komen. Dat is de basis van het plan, die doorsnede.*

### 3.3 Wat zijn de zwakke punten van intense laagbouw?

*Nou wat in mijn ogen een zwak punt is. In ieder geval van dit programma is dat het omdat het ook een manifestatie wil zijn die iets manifesteert, die iets expliciteert met eigen gestelde regels. Denk ik dat er wel erg rigide is omgegaan met het voetprint dak verhaal. Als een situatie uitnodigt om daar of en toe bijvoorbeeld boven op te gaan staan, om wel te stapelen dan moet je daar denk ik niet al te rigide in zijn. Daar waren we tamelijk gebonden in. Wat we wel hebben gedaan is, wij hebben het gezien niet alleen als een plan maar ook als een manifestatie en een manifestatie voor ons, in die zin en in de wetenschap dat je in de praktijk niet snel in één complex zestien woningtype realiseert. Hebben wij wel zestien verschillende modellen ontworpen als enzymen bijna. Die deels als marionet in elkaar grijpen. Je moet ook wel is het spel spelen tussen een beetje wel stapelen en zoals je een marionet in elkaar zet. Maar uiteindelijk komen ze allemaal bij het dak terecht. Maar we hebben zestien verschillende typen ontwikkeld, nogmaals in de wetenschap dat dat over de top is daar ga je het plan niet mee maken. Maar als we energie gaan steken in een laboratorium situatie waar we praktische geen rooie cent voor krijgen dan doen we dat, vooral niet alleen voor onze eigen lol, maar ook om te laten zien wat we kunnen. Dus dan maken we een staalkaart of catalogus en zeggen dan oké hier kunnen we vanuit de rigide spelregels en die schecht het volgende realiseren met toch wel wat vrijheden hierin. Wij kennen de markt niet en wij weten de doelgroep niet en dan is het goed om te kunnen mixen. Het is een vingeroefening. In het verlengde daarvan hebben we ook niet een plan willen ontwerpen in de zin van, in afwijking van onze twee concurrenten op die locaties, volledige regie. Dus binnen de spelregels van die schecht en een bepaald ritme, en een bepaalde doorsnede van die schecht, hebben we over die zestien elementen niet gezegd die moeten we nu ook organiseren ten dienste van een soort symmetrie, of een groter ritme, of een hele grote onder gemotiveerde herhaling. Nee, wij hebben een paar spelregels uitgevaardigd en of ze nou op een andere manier worden toegepast, zoals scrabble er ook altijd anders uit kan komen te zien, wat eruit komt is goed. Dat gaf een enorme ontspanning in de planvorming. Het is enorm interessant dat met name de gevel en de straat, daar manifesteert het zich het nadrukkelijkst, dat die ons*

*gewoon is overkomen. Niet dat die niet ontworpen is want het blijft een soort schema wat we bedacht hebben maar wat er bijvoorbeeld uitsteekt aan loggia's of balkons of ramen dat is at random. Als er vier types weggelaten worden ziet het er anders uit en als er nu gezegd zou worden van nou zet type D er maar in dubbele aantal tussen ten koste van een paar andere dan ontstaat er iets anders. En dat is niet iets wat we vaak doen maar waar we wel erg van genoten hebben.*

### 3.4 Waar liggen de kansen van intense laagbouw?

*De kansen liggen onder andere in het woord intens. Dat woord zit ook besloten in de intense stad, de vorige manifestatie van een paar jaar geleden. Dat ligt ook besloten in het intensiveren van het draagvlak voor voorzieningen. Dus in de intense stad was het een kwestie van extensief bebouwde ruimtes, niet lege ruimtes bebouwen maar de extensieve bebouwing meer bebouwen met intensievere bebouwing meer bewoners, meer draagvlak, meer overlevingskansen voor voorzieningen of behoud van voorzieningen. Intense laagbouw wijkt daar niet zo sterk van af. Intense laagbouw is een behoorlijke kostumering van de intense stad alleen met een hele specifieke typologie. Bij de intense stad was het belangrijkste motief functiemenging en hier was de optiek niet zozeer functiemening. Dat was hier gewoon wonen. Nog een andere potentie, dat is de economische potentie. Namelijk in een gegeven markt met een gegeven grondprijs en alle gegeven ontwikkelingskosten van dien. Hebben wij wel gestreefd naar maximalisatie van het woningaantal. Daarin onderscheiden we ons sterk van de twee collega's op die locatie. Wij hadden inderdaad een kleine honderd woningen en collega's hadden uit het hoofd 80 en 65 woningen zoiets. De gedachte van onze kant was dat moet een positieve invloed op de haalbaarheid hebben. Dat zou althans in de lijn der verwachting liggen. Terwijl wij ons ook van de andere twee plannen onderscheiden omdat wij als enige plan met één laag hoog aan de rand manifesteerde in plaats van in sommige plannen geheel en andere plannen gedeeltelijk in twee hoog. Dat hebben wij gewoon niet gewild. Dat zouden wij niet willen als we daar woonden dus daar gaan we gewoon in de planvorming dwars voor liggen.*

### 3.5 Welke bedreigingen spelen een rol bij het realiseren van intense laagbouw?

*De bedreiging ligt misschien wel in de mantra dat het intense laagbouw moet zijn in die definitie en dat dat denk ik in een manifestatie uitstekend is maar dat je wel moet zorgen dat je misschien wel wat meer gedifferentieerde en verschillende definities tegelijk in een mix kunt onderbrengen zodat je meer aanhechtingspunten, voor zo'n in dit geval vrij forse locatie ,bied voor andere vormen van verhuur of koop of woningtypologieën of bewonerstypes. Dus in die zin is de manifestatie ook wel echt een manifestatie, je manifesteert iets. Maar ik denk dat je daar best soepeler in kunt zijn als het zover is.*

### 3.6 Brengt het realiseren van intense laagbouw verschil in (bouw)kosten met zich mee ten opzichte van conventionele bouwvormen (lees: hoogbouw en traditionele laagbouw)?

*Durf ik niet te zeggen. Ik denk namelijk dat de complexiteit die zeker bij sterk verticaal georganiseerd woning optreed, wat hier ook aan de hand is. De woningen zijn sterk verticaal georganiseerd. Dus met relatief veel vloer, veel gevel ook veel trappen verhoudingsgewijs althans. Dan denk ik ja dat is niet de meeste goedkope vorm. Je kunt wel zeggen van ja als het dan realiseert in een soort bouwstrook dan blijft er relatief weinig buitengevel over, voor en achter. Dus dat die bouwmethodiek in woningscheidingen, bouwvisies maar ook*

*constructief zal je veel en veel efficiënter en soepeler moeten engineeren dan je met gestapelde hoogbouw gewend bent. Dat is een verdieping ontwerpen en hem gewoon repeaten. Dat zie je op de tekentafel al gebeuren soms. Het sommetje is altijd zo moeilijk te maken om er in zijn algemeenheid iets van te zeggen. Want als je daar gewoon reguliere hoogbouw had gemaakt dan had je misschien nooit met zo'n weinig lagen aan die honderd woningen gekomen. Dus het aantal woningen in relatie tot de grond en tussen de locatie en de grondprijs dat is ook een kostencomponent. Dus dat hele sommetjes kan ik niet maken. Je zou kunnen zeggen dat het maken van parkeerplaatsen sowieso kosten met zich mee brengt. Als je dat op je eigen locatie gewoon moet regelen één op één. Op het moment dat je daar een dek over heen maakt en dubbel grondgebruik dan wordt het sommetje al weer wat ingewikkelder. Want je maakt een dubbelgrondgebruik dus je doet er iets mee en we hebben daar bovendien weer woningen bovenop gezet. Ik weet ook niet in zijn algemeenheid of je bij heel veel bouwplannen waarin je de kosten in totaal van verwerving, woningaantal, parkeren, openbare ruimte et cetera, als je die allemaal op een hoop veegt of je die plannen in alle gevallen vergelijkbaar krijgt. Je kunt ook zeggen er is een maatlat waarop de één misschien goedkoper is dan de ander alleen dan kan er voorkeur in de markt zijn die niet het goedkoopste plan tot het meest haalbare maakt, omdat de markt daar niet om vraagt. Als er een aantrekkelijk Iphone 4 op de markt komt dan koopt iedereen die. En als er dadelijk een Ipad 4 komt dan koopt iedereen die ook. En dan zal niemand de consumentengids raadplegen of dat wel de goedkoopste is. Omdat die Iphone op dat moment antwoord geeft op de markt.*

### 3.7 Wat is het verschil in (financiële) opbrengsten ten opzichte van conventionele bouwvormen?

*Doordat je een doelgroep kan bedienen die ondanks de hogere kosten vraag uitoefent naar desbetreffende woningen zou hier een meerwaarde in kunnen zitten. En bovendien is het zo dat in dit geval de ruimtelijke kwaliteit van de locatie door het tegenoverliggende brede profiel van de Oosterhamrikkade, de groenzone en na het water aan de overkant weer een bescheiden groenzone, niet alleen een kwaliteit is die zich vertaalt vanuit de bouwkosten. Maar de Oosterhamrikkade is op dit moment ook niet een laten we zeggen een verkeersader die daar als het ware dwars door een paradijs voert. Het is toch wel een beetje vanuit de geschiedenis van de stad dat die ontsluitingsroute dus een beetje een route to nowhere is geworden naar de industrie en het buitengebied. Met de ontwikkeling van het noordelijk deel van de stad krijgt die Oosterhamrikkade een belangrijke verkeersader functie en daar woon je dan aan. En je woont op een behoorlijk dichte afstand van de binnenstad.*

### 3.8 Rudy Uytenga geeft aan dat hoewel 80% van de consumenten een laagbouwwooning wil, er in de steden vooral appartementen gebouwd worden (80% van de nieuwbouw). Dit niet voldoen aan de wensen van consumenten kan volgens hem niet simpel verklaard worden uit financiële redenen. Waarom denkt u dat vraag en aanbod niet goed op elkaar aansluiten?

*Eenzijds de bouw in zijn totaliteit, stedenbouw, architectuur, volkshuisvesting en gemeentelijk beleid dat beoogd iets tot stand te brengen. Op grond van sociologische, psychologische, morfologische weet ik veel wat voor bewegingen allemaal. Maar binnen de bouwkolom als bedrijf en industrie is er een zelfstandige markt die daar gewoon geld verdient. En waar verdient je het meeste geld mee? Dat kan redelijk haaks staan op de*

wensen vanuit de markt. Je ziet vaak in tijden van echte krapte en schaarste en crisis zoals nu dat zijn, los van alle last die we daarvan hebben, mooie momenten omdat daar de kloof tussen markt en consument nadrukkelijk aan het licht komt. Dat zal namelijk de cosmetica of de afstand die ontstaan is weg doen vallen. Ik denk overigens ook dat het met cultuur te maken heeft, met wooncultuur, met leefcultuur, met hoe wonen wordt gepropageerd door makelaars en marktpartijen. Dus dat die voorkeur voor een woning met een tuin in een suburbane buurt dat heeft ook deels te maken met de markering daarvan, de romantisering daarvan, de idealisering daarvan. Maar of die voorkeur zo hermetisch is kan ik niet helemaal overzien. Dat heeft ook te maken met de demografische ontwikkelingen binnen Nederland. Mensen die een hogere leeftijd krijgen en een steeds groter deel van de bevolking vormen, of die allemaal wel zo graag op de begane grond willen wonen dat valt te betwijfelen. Vanuit motieven van veiligheid bijvoorbeeld. Wij hebben in 87 al een keer een plan omgedraaid wat we in weiland hier buiten Groningen ontwikkelde voor ouderen. Dat hebben we omgeturnd in eengezinswoningen voor gezinnen. Omdat er geen ouderen op de begane grond aan de rand van de stad wilden zitten. Die wil dat dus niet. Daar zit denk ik altijd beweging in. Ik denk dat je ook wel anders met hoogbouw kunt omgaan dan dat vaak gebeurt. Je hebt in Vinkhuizen een voorbeeld van hoogbouw dat zijn bijna op elkaar gestapelde villa's. met grote loggia's langgerekte plattegronden met erg veel gevel. De woningen liggen niet in de breedte in het gebouw maar in de lengte met verrekt veel gevel, waardoor het meer gestapelde villa's zijn. Dus ik denk dat er veel meer energie gestoken kan worden door planners en architecten in het mixen van verschillende parameters

## **Ruimtelijke kwaliteit**

### **4. Gebruikswaarde (functie)**

4.1 Welk effect heeft intense laagbouw op de kwaliteit van de woning ten opzichte van conventionele bouwvormen?

*Het is een verrijking van het aanbod. Als je ziet dat er aanbod is wat gewoon populair is. Neem de grachten in Amsterdam. Dat is een gegeven typologie, maar wat voor nadelen je er ook bij verzint het blijft waanzinnig populair. Het appelleert aan iets wat je ergens anders niet kunt krijgen. Ik denk dat de typologie van intense laagbouw in die stapeling van de functies in plaats van de nevenschikking van functies mits daar ook de mogelijkheid is aangebracht in het plan om per ruimte te kiezen voor de functie die jij daar wil, zoals je slaapt beneden en je woont boven of werkt beneden en je slaapt helemaal boven en je woont er tussen in verzin het maar. Ja dat dat een kwaliteit is die levensvatbaar is omdat die verder niet voorkomt. Je bent dus vrij om je woning zelf in te delen in de hoogte.*

4.2 Wat is het effect op de kwaliteit van de woonomgeving?

*Als er aan een aantal voorwaarden zijn voldaan dan kan die goed zijn en dit geval toegespitst op ons plan heeft het te maken met hoe staat dat plan op het maaiveld, op de straat, trekt het daar iets van aan, doet het daar iets mee, hoe reageert het daarop, wordt er conflict geschapen tussen openbaar en privé wat tot allerlei vreemde ingrepen leidt of is het goed geregeld. Zoals een beletage dat goed regelt in Amsterdam. Daar loop je niet voor de ramen langs als je over de gracht loopt. Hooguit hier en daar een souterrain of een beletage maar op oogniveau is dat geregeld. Voegt dat het gebied iets toe aan de buurt en waar de buurt ook iets aan heeft. Dus in ons geval hebben wij het aantal parkeerplaatsen boven de*

*één op één norm getild omdat in de straten erachter een parkeerproblematiek is. Die straten zijn in de jaren 30 niet uitgelegd voor het aantal auto's wat daar nu parkeert. Dus één van die interactief tussen plan en buurt is parkeernorm boven de eis tillen zodat de buurt parkeerplaatsen aangereikt krijgt. We hebben niet elke extra ruimte op het binnenterrein tot parkeerplaats verheven. We hebben ook op een paar plekken waar nu achter de woningen alleen maar een brandstraat loopt, hier en daar ruimte geschept waar speelplekken of ontmoetingsplekken of allebei tegelijk kunnen komen zodat daar daadwerkelijk de voorziening wordt geschapen waar beide zowel de nieuwe als de oude bewoners behoefte aan zullen hebben. Op het moment dat je die voorziening op het grensvlak schept dan ligt behoort het tot de mogelijkheid dat men elkaar daar ook daadwerkelijk ontmoet. Je moet de plannen als het ware met elkaar laten verweven. Dat heeft alles te maken met sensitiviteit voor mogelijkheden, menselijke interactie, pet and language van Christoffer en Alexander. Amerikaanse architectuur die erg veel architectuur ontwerpen en ideeën en theorieën heeft opgehangen aan sociale patronen. Door gewoon te kijken en waar te nemen en zeg maar de architect als observator. Zoals dat in Nederland is gedaan door Herman Hertzberger en nadrukkelijk is geëvenaard. Wat gebeurt er als mensen elkaar ontmoeten? Waarom is dat in het ene verzorgingstehuis prettig om in een recreatiezaal te zitten en het andere verzorgingstehuis wil je er nooit zitten. Waar komt dat van? Wat zijn de condities? Dat heb je in stedenbouwkundig opzicht ook. Staat er een goede bank? In Groningen staan er bijvoorbeeld haast geen banken, wel terrassen en horeca gelegenheden maar haast geen banken waar je gewoon kunt zitten als je niks besteld. Dus de faciliteiten die je aanreikt voor houvast, gesprek, ontmoeting daar leent het concept intense laagbouw in combinatie met de bestaande buurt zich sterk voor.*

4.3 Welke extra mogelijkheden biedt intense laagbouw voor het realiseren van een mix aan functies ten opzichte van conventionele bouwvormen?

*Niet op voorhand nee. Hoewel je zou kunnen dat als je een tweede maaiveld maakt zou je een plint kunnen maken met andere functies. Maar dan is het meer het gebruik maken van dat tweede maaiveld en niet specifiek iets voor intense laagbouw.*

4.4 Plekken waarbij de scheiding tussen privé en openbaar niet goed duidelijk is, zijn relatief kwetsbaar. Deze plekken komen geregeld voor bij intense laagbouw, hoe kijkt u hier naar?

*Ik ben geneigd naar om daar met enig optimisme naar te kijken. In die zin dat ik denk dat als het goed gemaakt is en met zorg gemaakt is, dat houd ook in met de goede maat gemaakt is, dat er veel kan. Dan wil dat niet zeggen dat ik hetzelfde zou zeggen als dit complex bijvoorbeeld midden in de Indische buurt in Groningen werd gemaakt. Maar deze locaties zit redelijk in de openbare ruimte. Ik geloof heel erg dat als je, wat ik ook aan Hertzberger ontleen waar ik wel behoorlijk bewonderaar van ben, met zorg investeert dat dat ook weer terugkomt. De befaamde en gekroonde architect Hertzberger heeft erg mooie boeken geschreven over sociale herbergzaamheid. Dus wat ik zopas zei over ontmoetingen faciliteren en daar met een plan op reageren en ik Alexander even noemde, daar is Hertzberger een belangrijke, zo niet de belangrijkste, exponent van. Hij heeft verzorgingshuizen gemaakt die zo verschrikkelijk mooi zijn door een paar aandachtspunten. Wat ik zelf heel bijzonder vind in zijn werk is de introductie van halve deuren in verzorgingshuizen. Met een onder en bovendeur. En dat de mensen in zo'n tehuis de*

*relatie tussen hun appartement en de gang of verkeersruimte kunnen reguleren, anders dan de deur dicht of open te zetten. Dat klinkt vrij banaal maar het is vrij wezenlijk. Of een plateautje maken naast de voordeur waar je je tas op neer kunt zetten anders dan hem op de grond te zetten of je hem aan je arm te hangen. Oog voor dat soort aspecten. Een trap maken in een school waar je gewoon op twee derde van de trap een kolom situeerde of ergens halverwege de trap. Het lijkt een bouw fout maar dat is de plek waar mensen een praatje gaan maken. Dat is een, wat hij noemt, een sociaal aanhechtingspunt. Daar zorg voor hebben. En ook een uitspraak van hem is dat omgeving die wij maken met elkaar dat is niet alleen een afspiegeling van het gedrag wat wij nu waarderen of afkeuren maar dat is ook een mal voor toekomstig gedrag. Dus maak jij alles hufferproof en alles tot gated communities of bewaakte gebieden dan roep je bij wijzen van spreken bijna op wat je wil voorkomen. Dus ik heb een soort optimistische houding, als je het maar goed doet. Dus als je halfslachtig iets probeert zoals een trap waarop mensen elkaar zouden kunnen ontmoeten maar ja in de strijd om bezuinigingen is het een trapje van 80 centimeter geworden dan moet je snel terugtrekken met dat idee. We hebben dus aan de Oosterhamrikkade twee plekken met een grote trap en een grote opening in het bouwblok gemaakt waar een brede trap naar boven loopt wat uitkomt op een balkon wat terugkijkt op de Oosterhamrikkade zodat de bewoners in dat blok bij wijzen van spreken twee hele grote, gezamenlijke ontmoetingsplekken hebben. Dus als ze een buurtfeestje hebben of een barbecue en ze nodigen de achterburen oog nog eens uit en je zit dan met elkaar op een groot terras aan de Oosterhamrikkade dan denk ik dat dat mooi is. Maar het tegengeluid zou zijn van oké dit is dn een prima plek voor de jeugd uit de hele buurt die zich stierlijk verveeld en die daar gaat hangen en moet je dat wel willen? Ja dan maak je het niet. Dat blijft een dilemma. Dat blijft een dilemma dat ik niet kan beantwoorden en waar ik alleen een positie in kan innemen daar waar ik architect ben en invloed kan uitoefenen. En als dan opdrachtgever zoals een woningcorporaties zou zeggen van we hebben al twee complexen hier met zulke openbare ruimtes en het is niets dan kommer en kwijl en overal hebben we hekken neergezet dan nemen mijn kansen en mijn optimisme af. Dan moet ik iets anders bedenken iets dat niet meteen kan maar wat later zou kunnen. Iets dat je weg kunt nemen of zoiets.*

4.5 Steden zetten in op het realiseren van aantrekkelijke woonmilieus (met een sociale mix). Op welke manier draagt intense laagbouw hier aan bij?

*Ja wel als dat gesitueerd wordt in een context waarin dat gewoon totaal niet voorkomt en het een nieuwe toegevoegde typologie is. En in de tweede plaats als dat het binnen dat complex, ik noemde net al die zestien woningtype, verschillende types kan realiseren. Dus de keuzemogelijkheid kan door intense laagbouw toenemen. Variërend in grote en prijs. En dat niet binnen dat complex de repeat stand aan staat en dezelfde woning 100 keer voorkomt.*

## **5. Belevingswaarde (vorm)**

5.1 Wat is de invloed van intense laagbouw op de oriëntatie en structuur in de wijk?

*Ja. Alleen al door zijn dichtheid intensiveert het bijna alles. Het intensiveert de interactie tussen privé en openbaar, omdat het namelijk letterlijk heel intensief voorkomt. Het intensiveert het gebruik van de openbare ruimte want al die mensen die daar wonen in die dichtheid die moeten wel allemaal parkeren en spelen en buitenruimte hebben en in de zon kunnen zitten en hun woning kunnen bereiken. Heel veel dingen die in een 60 jarige*



*laagbouwwijk verdunt en verspreid zijn worden hier voor zichzelf opgelost. Dat intense ligt hier als het ware een noodzaak van consensus en gemeenschappelijkheid besloten. In Groningen hebben we een woonwijk de Linie. Dat is een hele intense woonwijk met een heel klein profiel. Maar daar gebeurt verhoudingsgewijs tot veel andere wijken veel. Als je daar doorheen wandelt dan gebeurt er op elke acht tot tien strekkende meter wat de interval is bij die bebouwing, waar ook nog wordt geparkeerd en ook de tuinen hebben dezelfde maat, dan gebeurt daar heel veel. Zoals het vaak interessanter is om door een oude binnenstad zoals in Amsterdam te lopen wat toch ook vrij intens is, terwijl ik in Groningen zelden naar Vinkhuizen of Paddepoel rij om daar is een fijne wandeling te maken. Dat zoek ik niet op. Dus intensiteit in de vorm zeg maar als synoniem van hevigheid, als er hevige dingen gebeuren als er grenzen worden opgezocht met openbaar en privé, met semi-openbaar semi privé al die gradaties als die worden opgezocht en als je dat goed doet dan is de beleving daarvan ook navenant verhevig.*

5.2 Wat zijn de mogelijkheden voor consumentengericht bouwen bij intense laagbouw?

*Ik denk niet dat het op voorhand minder of meer mogelijkheden biedt. Ik denk wel dat het feit dat de hele woningvolume zich afspeelt tussen voetprint en dak dat zou je als een vorm van vrijheid kunnen beschouwen. Je kunt iets met je dak. Je bent baas van je eigen dak, je bent baas van je eigen vloer. Maar daar moet het plan wel de mogelijkheden voor bieden om er iets op te bouwen bijvoorbeeld. Bij intense laagbouw zoals hier gedefinieerd zou iedereen dat kunnen terwijl bij gestapelde bouw alleen de bovenste bewoner dat zou kunnen ik noem maar wat.*

5.3 Hoe wordt het imago/identiteit van een transformatiegebied beïnvloedt en verschilt dit ten opzichte van conventionele bouwvormen?

*Voor een deel ligt dat denk ik in die hevigheid. Die relatie wordt voor een deel beïnvloed door de intensiteit. Maar nogmaals als het goed gebeurt dan wordt dat imago en identiteit positiever beïnvloed door een goed plan met bijvoorbeeld maar 8 grote villa's dan een slecht plan met 80 intense laagbouwwoningen. Dus het is in zijn algemeenheid lastig te zeggen vind ik.*

5.4 Voor de consument op de woningmarkt is intense laagbouw geen gangbare term/bouwvorm en het is denkbaar dat het zelfs negatieve associaties oproept. Welke invloed heeft dit op het draagvlak en belevingswaarde?

*Ja, dat heeft invloed. Ik zou er snel geen synoniem voor kunnen bedenken maar de term is denk ik fout. De associatie met intensieve veehouderij ligt op de loer, meer kippen per vierkante meter. Nou dat wordt niet als positief ervaren denk ik. Kijk in makelaars bladen en je hebt het over landgoederen dat soort termen verkopen. Dat associeert men met ruim en groot en sjiek en status. Maar intense laagbouw, terwijl het ook niet eens echt laagbouw is overigens. Daar begint het al. Het heet intense laagbouw maar aan de Oosterhamrikkade hebben wij een blok staan van vijf lagen hoog dus ja waar begint de definitie dan te haperen. Je kunt ook zeggen intensieve sociale context. Nou de woorden schieten mij nu tekort. Maar als jij een opmerking maakt dat mensen zich tegen een dergelijke typologie term kunnen keren dan is dat helemaal juist. Net zoals wij nooit meer spreken over een flat. We spreken van hoogbouw en nog liever van appartementen en dan nog het liefst een penthouse, dan is het weer oké. Dus daar moeten de marketeers zich nog even goed op richten.*

## 6. Toekomstwaarde (tijd)

6.1 Hoe wordt de kwetsbaarheid voor veroudering/achteruitgang van woningen beïnvloedt door intense laagbouw ten opzichte van conventionele bouwvormen?

*Negatief. Dat denk ik wel en dan heb ik het over ons project. Want er worden op een slimme manier ontzettend veel patio woningen in elkaar geweven op maaiveldniveau. Maar de intense laagbouw zoals wij hem hier bedrijven waarin de woningen zijn gestapeld dat staat bijna haaks op levensloopbestendigheid. Want als daar teveel trappen in voor komen en je moet dat gaan prepareren met een trapliften of een zelfs een lift dan denk ik dat dat haaks staat op een lange levensloop. Nogmaals ons gebouw dus met die vijf lagen.*

6.2 Welke invloed heeft intense laagbouw op de aanpasbaarheid van woningen (bijvoorbeeld van seniorenwoning naar starterswoning) ten opzichte van traditionele bouwvormen?

*Ik denk relatief positief omdat ik het in ons concept zie als behoorlijke stapeling van relatief veel woonlagen waarbij als je de voorzieningen goed regelt dat je bijna per laag kunt bepalen wat je daar doet. In plaats van dat je dat op één laag verticaal moet organiseren. Elke woonlaag kan daarbij bijna een loft worden.*

*Daarbij kom ik terug op het feit hoe rigide je moet zijn bij een bepaalde typologie en je wilt bijvoorbeeld aanpasbaarheid hebben dan moet je water bij de wijn doen en zeggen nou terplekke van zo'n balkon en zo'n doorgang daar bevindt zich wel een ontsluiting met een lift en daar bevinden zich bevinden zich nog een twee prachtig gestapelde senioren woningen boven. Dat zou kunnen en daarmee zou je zo'n plan kunnen verrijken. Maar dan ben je niet bezig om elke woning dat predicaat of mogelijkheid te bieden dan ben je bezig om een soort evenwicht in het totaal van het plan te krijgen.*

6.3 Op welke manier(en) kan intense laagbouw bijdragen aan de verduurzaming van de woningmarkt?

*Ik denk dat alles wat je maakt daar kun je in principe de focus en aandacht op duurzaamheid tot stand brengen. Ik denk niet dat er verschil zit tussen conventionele bouwvormen. De keuze tussen duurzaam of niet duurzaam moet als het ware weggenomen worden. Het moet gewoon allemaal duurzaam. En als dat dan de typologie of in de prijsvorming in de weg gaat zitten dan gaat die typologie in de survival of the fittest ten onder. Ik denk dat dat besef dat bij wijzen van spreken in 2020 waar we in 2012 nog lang niet aan voldoen en dat dat eigenlijk morgen is dat besef is nog niet doorgedrongen en zeker niet in corporatieland.*

## 7. Afsluitend

7.1 Hoe draagt intense laagbouw, in zijn totaliteit, meer bij aan de nieuwe ruimtelijke kwaliteit van binnenstedelijke transformatielocaties dan conventionele bouwvormen?

*Ik denk met name in de intensivering en het creëren van draagvlak. Het is toch bijna een tegengif tegen leegloop en verdunning. Mensen en de interactie tussen mensen en de voorzieningen voor mensen dat gaat in te dunnen gebieden niet lukken. Dus dat is ook weer de intense stad. Groningen is niet een hele intense stad, assen is helemaal geen intense stad en Lelystad is een extensieve stad, functioneert navenant ook slecht. Dus in die zin kan een stad als deze wel een paar intensieve impulsen gebruiken. Ik vrees dat dit dezelfde kant opgaat als elk initiatief hier in Groningen. het staat in de picture, het is Meerstad geweest,*

*het is de Blauwe stad geweest om maar is een paar recente te noemen dat zijn fiasco's die lopen niet en het wordt muisstil. Althans omtrent dat specifieke project wordt het muisstil en er gaat enorm veel aandacht, publiciteit, media aandacht naar een nieuw initiatief. Maar er wordt te weinig teruggekeken naar het fiasco van het vorige project.*

7.2 Wat is volgens u de oorzaak van het feit dat van de 52 projecten, ontstaan vanuit de manifestatie intense laagbouw, geen één project daadwerkelijk is gerealiseerd tot nu toe? *Gebrek aan geld, gebrek aan energie en een gebrek aan integriteit. Ik ken niet de achtergrond van alle andere projecten. Er zijn er een paar naar voren getrokken die al niet liepen of die op een doodspoor zaten die hier in de manifestatie voor een soort massa hebben gezorgd. Maar die daarmee niet direct automatisch zijn gaan lopen. Als ik kijk naar onze eigen locatie dan heeft de gemeente daarin een opdrachtgeversrol gespeeld en daar een jurering aan gekoppeld in die jurering ook de buurt nadrukkelijk betrokken en dat vervolgens ook aan die buurt en aan wie het maar horen wilden terug gepresenteerd en door ons laten presenteren. Ik wil niet zeggen dat dat meteen met de eerste tweede of derde prijswinnaar gepaard ging maar wij kwamen er nogal positief uit. Zeker voor de buurt. Toen is het heel stil geworden. Toen hebben wij contact gehad met de projectleiders en gevraagd wat gebeurd er nu eigenlijk daar. Kunnen wij daar iets in doen. Het antwoord vanuit de gemeente was dat ze zijn aan het bedenken hoe het verder moet en wij overwogen nu om of een mix te maken op die locaties tussen de drie architecten bureaus. Dus wij hebben drie ontwikkelaars op het oog met naam en toenaam genoemd en wij overwogen om ieder van jullie drie bureaus aan één van die ontwikkelaars te koppelen zodat daar een mix ontstaat. Toen is het weer een hele tijd stil geworden. Toen ik informeerde naar de stand van zaken toen zei de projectleider wij denken dat het moeilijk is om die mix tot stand te brengen en om die keuze te maken. Wij denken dat het nog een hele goede oplossing zou zijn om een vierde architect, die er tot nu toe niet bij betrokken is geweest, uit te nodigen om met de kwaliteit van de drie plannen iets nieuws tot stand te brengen, daar denken wij nu hevig over na. Daar ben ik toen meteen mee naar de wedhouder gestapt. Als dit het idee is dan krijgen we daar zeer ernstig verzet tegen. Want je moet beseffen dat al die al die drie architecten die die 2,5 duizend inclusief btw hebben ontvangen voor die deelname, die hebben er gemiddeld denk ik 12,5 tot 15 duizend euro in geïnvesteerd. Dat vind ik een vorm van schofferen, die ik ernstig neem. De volgende stap is geweest, want de race is al gelopen, dat de drie ontwikkelaars die hebben besloten zich te verenigen in één vehicle en de drie architecten te vragen om een plan te maken en een offerte te doen voor een woningtypologie die door hun is aangedragen. Die nog wel kenmerken van intense laagbouw heeft in de vorm van bijvoorbeeld een vloer en een dak. Maar een zeer geringe dichtheid, een beukmaat van zes meter. Nou dan raak je er op die lengte ongeveer 18 kwijt in plaats van 100 of 60. En die schetsplannen plus de prijzen die zijn beoordeeld daar is een keuze uit gemaakt. We moesten een offerte maken voor als we 6 woningen in één keer zouden maken of 16 a 18. En daar zijn we gewoon op prijs uitgevallen. Ik vind dat jammer. Ik vind het vooral jammer omdat wij competitie hebben gehad onder supervisie van de gemeente die ging voor hele specifieke geformuleerde kwaliteiten waar we het hier over hebben. En daar wordt vervolgens een ontwikkelaar ingeschoven en waarbij de gemeente dan ik één keer helemaal geen rol meer inspeelt, ook niet in de jurering nergens in. De ontwikkelaar zet vervolgens zijn eigen spelregels uit en zegt dit is voor ons haalbaar in de markt en jullie hebben aan een manifestatie meegedaan, dus jullie mogen een offerte maken en een schetsplan. Ik voel me*

*daar niet helemaal comfortabel bij. Aan de andere kant, op een gegeven moment gaat dat zo en dan blijf ik mij niet in allerlei bochten wentelen. Want af en toe neem je een risico en af en we hebben er ook echt van genoten. Het was leuk om te doen. Je ziet dat ontwikkelaars dan toch kiezen voor de meer traditionele vormen van bouwen en meer van hetzelfde.*

7.3 Kent u, eventueel in het buitenland, geslaagde voorbeelden van Intense laagbouw en waarom denkt u dat deze projecten geslaagd zijn?

*Zie vraag 5.1.*

7.4 Zijn er lessen die u andere vastgoedprofessionals zou willen meegeven vanuit uw praktijkvoorbeeld?

*Ik denk zorgen voor een, om met het eind te beginnen. Zorgen voor een goede following up van dit soort initiatieven. Je genereert energie en je vraagt erg veel voor erg weinig geld uit de markt. Zorg dan dat je behalve met een manifestatie en een boek daar zorgvuldiger mee omgaat. In vind dat dat ins ons geval tamelijk onzorgvuldig is gedaan. Dat is er één. Ik denk ook dat misschien het ruimer definiëren van definities er ook één is. Ik denk ook dat er in zo'n competitie misschien sneller, al in de competitiefase. Kijk nu is het een knip de gemeente die vraagt iets maar die heeft vooral een sociaal, stedenbouwkundig, architectonisch laboratorium voor ogen, een brainstrom een denktank. En als dat achter de rug is dan worden de ontwikkelaars gezocht. Zo van en nu moet er maar is iets gebeuren. Waarom schep je niet al in de aanvangsfase commitment van die kant. Zodat je die initiatieven niet achter elkaar zet zonder dat ze elkaar maar bereiken maar maak die partijen al met elkaar verbonden in de idee fase. Wat dan wel een risico inhoudt dat het vanuit die invalshoek al wel water bij de wijn gaat prima. Maar misschien is het dan nog steeds een mix van water en wijn en niet alleen van wijn in de eerste fase en water in de tweede fase. Dat vind ik er wel één.*

7.5 Heeft u relevante aanvullingen of aandachtspunten voor dit onderzoek?

*Zie vraag 7.4.*

## Interview VI.

### Gegevens geïnterviewde

Naam	: Niek Verdonk
Functie	: Stadsbouwmeester
Bedrijf	: Gemeente Groningen
Betrokken bij casestudie	: Alle meervoudige opdrachten vanuit de gemeente

### 1. Algemene vragen

1.1 Wat is uw functie binnen de organisatie?

*Ik ben stadsbouwmeester. Ik hou mij vooral bezig met de inhoudelijke kwestie in de stad. Dus wat wordt er gebouwd, hoe het eruit ziet en de programma's die er worden gemaakt.*

1.2 Hoe lang bent u werkzaam in de vastgoedsector?

*Al heel lang. Ik ben bouwkundig engineer. Afgestuurd in 1975, dus heel lang.*

### 2. Huidige situatie binnenstedelijke transformatielocatie

2.1 Waarom is er gekozen voor de desbetreffende transformatielocatie en hoe ziet u de huidige situatie en kansen van de locatie?

*Wat we hebben gedaan. We hadden die intense stad gedaan. We hebben al heel lang in de stad gekozen voor het compacte stadmodel. Zo dicht mogelijk in de bestaande stad bouwen, zuinig op de omgeving, goed voor openbaar vervoer en voorzieningen en toen zijn we met die campagne intense stad begonnen. Waarom kun je programma's niet stapelen. Waarom moet je een parkeergarage, een school en woningen naast elkaar zetten en waarom kan je ze niet boven op elkaar zetten. Vanuit die campagne zie je dat er nu ook iets van vijftien projecten zijn gebouwd. Dat idee van de compacte stad is al heel oud in Groningen. Toen was het idee daarna, nou dat liep wel dat intense, die stapeling en die hoogbouw. Maar hoogbouw en appartementen zijn toch vooral geschikt voor jongeren of ouderen en minder voor kindertjes enzovoort. Dus kun je ook op een vergelijkbare intense manier in de bestaande stad bouwen. Deze week is er een promotieonderzoek in Amsterdam gepresenteerd waarin aangetoond werd dat gezinnen met jonge kinderen steeds vaker in de stad willen en blijven wonen. Klassiek zie je dat mensen afstuderen, krijgen werk. Bij het eerste kindje kan het nog, en dan vertrekken mensen uit de stad. Daarom is dat project ook zo aangeslagen omdat het natuurlijk een thema is wat overal speelt. Dat het toch heel aantrekkelijk is om in de stad te wonen. Daar heb je twintig lage scholen en in Rode maar twee of zo. Maar cultuur en opvoeding en zo is in de stad toch enorm aantrekkelijk, maar je moet wel bouwen voor gezinnen. Voor kindertjes en zo. Dat was de start van de intense laagbouw. Kunnen we in vergelijkbare dichtheden van hoogbouw ook woningen bouwen in de stad die geschikt zijn gezinnen? Wat betreft de locaties zelf hadden we nog een aantal eigen locaties die van ons zijn. Het heet niet voor niets manifestatie. Die manifestatie is uiteindelijk ook bedoeld om te bouwen maar ook om te onderzoeken. Zo van kan het, kun je daar woningen bouwen in hoge dichtheden, wat kom je dan tegen en vormen van parkeren onderzoeken. Daarom wilden we ook zoveel mogelijk studieopdrachten verlenen. Dus we hebben op onze eigen locaties meervoudige opdrachten uitgeschreven en we hebben een soort oproep gedaan aan marktpartijen: hebben jullie ook nog locaties. Nou toen bleek dat er*

*toch nog een heleboel locaties voorhanden waren bij de corporaties, bij de ontwikkelaars en die hebben ook studies gedaan en onderzocht. Dus het was een mengeling van onze eigen locaties en die van corporaties en ontwikkelaars.*

## 2.2 Waarmee dient men met name rekening te houden bij binnenstedelijke transformatielocaties?

*Het is toch een ambitie om voor gezinnen met kinderen in de stad een volwaardig woonmilieu te maken, die het aantrekkelijk genoeg maakt om niet te sub-urbaniseren.*

*Er moet dus een veilig milieu zijn op straat, er moeten privétuinen zijn. Of dat nou op de begane grond moet of op de verdieping. Er moeten oplossingen gevonden worden voor het parkeren, want bij intense en hoge dichtheden kun je niet alleen op het maaiveld parkeren. Dat zijn de hoofpunten.*

## 3. Intense laagbouw

3.1 Intense laagbouw, intensieve laagbouw of compacte laagbouw etc. zijn eigenlijk synoniemen voor hetzelfde begrip. Wat verstaat u hieronder of met andere woorden welke kenmerken zijn aan deze bouwvorm verbonden? (bv: dichtheid, de vorm van privé-buitenruimte en de scheiding tussen openbaar en privé).

*Zie ook vraag 2.2.*

## 3.2 Wat zijn de sterke punten van intense laagbouw?

*Wat wel leuk, is dat wij ook een aantal analyses hebben gemaakt van de bestaande stad. Wat blijkt dan, dat die gebieden die enorm compact zijn vanuit de geschiedenis al (van voor de oorlog). De ring rondom de oude stad, dat die woningen wat betreft prijsvorming ongelooflijk waardeverlozen zijn. Het zijn enorm populaire woonwijken, of dat nou de Schilderswijk is of Oranjewijk of Oosterpoort. Dus het blijkt dat het heel aantrekkelijke wijken zijn. Ondanks het feit dat het maar bescheiden tuinen zijn, dat het niet vrijstaande woningen zijn, dat ze gewoon in een rij staan, dat er bescheiden parkeervoorzieningen zijn. Dus dat was eigenlijk uiteindelijk de reden waarom we met zo'n campagne mochten beginnen. Dat je eigenlijk denk van, ik ga aan de rand van de stad bouwen want dat is aantrekkelijk en zo. Maar het blijkt dus dat de waardeontwikkeling ook in die compacte, laten we zeggen vooroorlogse ring, heel erg groot is.*

## 3.3 Wat zijn de zwakke punten van intense laagbouw?

*Het belangrijkste zwakke punt bij de uitwerking is dat met name de commerciële ontwikkelaars nog steeds van het idee uitgaan dat mensen twee auto's hebben. Terwijl als je dat artikel ook leest over Amsterdam en zo, dan krijg je niet eens een parkeervergunning. Dus een zwak punt is, dat je in de stad niet alles kunt hebben. Je kunt niet een grote tuin hebben, je kunt niet twee parkeerplaatsen hebben en je kunt niet een parkeerplaats op eigen erf hebben. Dus het zijn al die dingen. Je hebt geen oprijlaan. Dus de klassieke idealen voor gezinnen, wij denken dus dat dat een beetje gaat omdraaien. Je hebt altijd drie factoren natuurlijk: locatie, locatie en locatie. Nou kunnen de locaties aan de rand van de stad ook wel aantrekkelijk zijn, maar als je vijftien kilometer van de stad woont en je hebt daar geen scholen of geen middelbare school of je kunt niet naar het theater en cafés of zo, dan is het altijd een soort van afweging. Het is een tendens, eigenlijk overal, dat die aantrekkingskracht van de stad, met al haar voorzieningen, met al haar onderwijs, met alle zowel commerciële*

winkels en voorzieningen als niet commerciële voorzieningen, zo aantrekkelijk voor jonge gezinnen is. In 25 jaar, want de eerste golf van suburbanisatie is uit de jaren 70 en 80 van de vorige eeuw, is er enorm veel veranderd. Bijvoorbeeld dat het heel normaal is dat nu twee mensen werken. Ik bedoel, ga het eens organiseren met z'n tweeën met twee kinderen. Nou dat is gewoon niet te doen. En in de stad is alles te doen en zo. Daar heb je overal kinderdagverblijven en zo. Ik denk dat er dus een enorme omslag aan de gang is.

### 3.4 Waar liggen de kansen van intense laagbouw?

Groningen is een extreem jonge stad. Jongste stad van Nederland. Vroeger gingen alle studenten weg na hun studie, tegenwoordig zie je dat er toch meer werk is, dat er meer wordt verwacht dat mensen zelf dingen doen. Dus er is een tendens, en dat zie je ook in planbureau analyses, dat de oude binnensteden de steden van de toekomst zijn. Dat mensen daar graag willen wonen. Je ziet dat nu in dat lente akkoord met het belasten van woonwerkverkeer. Zal misschien weer een beetje worden terug gedraaid, maar transport zal altijd duurder worden. Dus er is een enorme tendens naar de stad toe. Dat is een soort van reactie op de jaren 70 met al die groeisteden, slaapsteden vooral.

### 3.5 Welke bedreigingen spelen een rol bij het realiseren van intense laagbouw?

De bedreiging zit in het feit dat het waarschijnlijk ook moeilijk en duur is. Compact bouwen, gebouwd parkeren, mensen zijn niet gewend om betaald te parkeren. Vroeger waren ze ook al niet gewend om betaald te parkeren voor de winkels. Nu moet je zelfs in Drachten en Sneek betaald parkeren. Maar als je dus ook nog voor een gebouwde parkeervoorziening moet betalen voor je woning, schrikt dit mensen af. Daar zie je dat Amsterdam voorgeeft. Daar is dat gewoon zo gewoon geworden. Maar dat is ontzettend moeilijk. Het lijkt erop dat wonen in de binnenstad, zo compact, over het algemeen duurder is dan een rijtjeswoning in Meerstad. Dat is absoluut zo.

### 3.6 Brengt het realiseren van intense laagbouw verschil in (bouw)kosten met zich mee ten opzichte van conventionele bouwvormen (lees: hoogbouw en traditionele laagbouw)?

Ja, en dat zit hem in het parkeren en in het stapelen. Ook de grondkosten zijn binnenstedelijk een beetje duurder, dit hangt echter niet van je bouwvorm af.

### 3.7 Wat is het verschil in (financiële) opbrengsten ten opzichte van conventionele bouwvormen?

De kosten zijn hoger. Het is zo dat het verschil in opbrengsten van intense laagbouw volgens mij vooral in het besparen op andere kosten zoals transport en organisatie ligt, maar anders niet denk ik.

### 3.8 Rudy Uytenga geeft aan dat hoewel 80% van de consumenten een laagbouwwooning wil, er in de steden vooral appartementen gebouwd worden (80% van de nieuwbouw). Dit niet voldoen aan de wensen van consumenten kan volgens hem niet simpel verklaard worden uit financiële redenen. Waarom denkt u dat vraag en aanbod niet goed op elkaar aansluiten?

Dit land is wel een land van laagbouw. Nederland is een land van eengezinswoningen, als je bijvoorbeeld Berlijn of Wenen vergelijkt met Amsterdam en andere steden. Door de enorme verstedelijking van veel steden die heeft plaatsgevonden, zoals Rotterdam, Amsterdam maar

ook Groningen. Die enorme snelle groei heeft alleen maar in gestapelde woningbouw gekund. Het is daar naast natuurlijk altijd een aanbodmarkt geweest. Ik bedoel het aanbod bepaalde. Sinds pas een jaar of tien ze je een omslag van aanbod naar vraag. Er zijn natuurlijk heel veel mensen van de generatie van mijn ouders die nooit een eigen woning hebben gehad. Die waren diep gelukkig als ze een woning hadden, ook al was dat op zes hoog met kinderen en zo. Dus het is niet een soort van morele afrekening van ze wilden niet. Maar het was ook nog eens een stuk goedkoper en de wensen van consumenten, dat is één van de grootste problemen op de woningmarkt. Dat er veel te weinig naar de wensen van de consumenten gekeken wordt. En omdat het een voorraadmarkt is en er maar één procent per jaar wordt toegevoegd aan de voorraad, duurt het enorm lang voordat de voorraad aansluit op wensen. We hebben dacht ik 90.000 woningen in Groningen en we bouwen er 800 of zo. Dus moet je kijken hoe lang het dan duurt voordat dat je voorraad hebt aangesloten en daarbij sloop je ook nog eens te weinig. Met auto's kun je dat in vijf jaar doen of in tien jaar. Dan rijden er bijna geen auto's meer dan tien jaar en zo.

### **Ruimtelijke kwaliteit**

#### **4. Gebruikswaarde (functie)**

4.1 Welk effect heeft intense laagbouw op de kwaliteit van de woning ten opzichte van conventionele bouwvormen?

*Het levert niet het klassieke beeld op. Maar ja, het blijkt, dat zie je in andere steden maar ook in Groningen, dat woningen in laagbouw in de stad dat vaak rijtjeswoningen zijn, niet vrijstaad, geen voortuin en geen diepe achtertuin hebben. Wat ons ontzettend is opgevallen is dat al die nieuwe woonvormen die ontwikkeld worden. Dat ze zo ontzettend aanslaan, terwijl ze helemaal niet voldoen aan het klassieke wensbeeld van mensen. Een voorbeeld van hier uit de stad is het project de Linie. Daar was het grondbedrijf zo op tegen, dat zou nooit, nooit nooit lukken. Vrijstaande woningen voor toen € 350.000 in zo'n hoge dichtheid en zo, dat is onmogelijk. Nou, het is allemaal verkocht. Dus in die dichtheid ontstaan woningen waar je bijvoorbeeld woont op een verhoogd maaiveld. Maar goed dat past ook wel weer bij de nieuwe generatie die niet klassiek woont.*

4.2 Wat is het effect op de kwaliteit van de woonomgeving?

*Nou ja weet je, dat is wel zo en dat zie je ook mooi bij de Linie en nu zijn we ook een aantal plannen nader aan het uitwerken. Het moet net zo veilig zijn als aan de rand van de stad. Dus kinderen moet veilig kunnen spelen en zo. Dus het stelt echt ongelooflijk veel hogere eisen aan de ruimte. Als je in een appartement woont, ga je aan de voorkant naar binnen en je woont daar. Maar als je aan de straat woont, een veilige omgeving voor je kinderen, dat ze ook buiten kunnen spelen. Dus dat is echt een hele grote opgave om dat goed voor elkaar te krijgen.*

4.3 Welke extra mogelijkheden biedt intense laagbouw voor het realiseren van een mix aan functies ten opzichte van conventionele bouwvormen?

*Minder dan de intense stad, waar het met name om hoogbouw gaat. Die bestaande of te realiseren laagbouw gebiedjes zitten midden in of aan de rand van gebieden die al enorm veel voorzieningen hebben zoals scholen en winkels. Dus om daar in die wijk ook nog eens*



*nieuwe functies te realiseren is niet echt nodig. Daar is ook niet echt op gedoeld. Veel minder dan bij de intense stad.*

4.4 Plekken waarbij de scheiding tussen privé en openbaar niet goed duidelijk is, zijn relatief kwetsbaar. Deze plekken komen geregeld voor bij intense laagbouw, hoe kijkt u hier naar?

*Dat is eigenlijk het kenmerk van de stad. Kenmerk van de stad is dat het heel duidelijk is. Dat het heel duidelijk is wat openbaar is en wat is privé. Uitgangspunt van intense laagbouw is ook geweest om dat weer te herstellen. Dat met die hele vage ontwikkelingen in Bijlen en Leeuwenborg, midden in de jaren 70, met die hele bloemkoolwijken en zo. Waarbij je eigenlijk zo in iemands achtertuin beland. Dus de intentie van intense laagbouw is aansluiten bij de stad met veel duidelijkheid tussen wat is privé, wat is collectief en wat is openbaar. Waar mag ik komen en wat is voor de bewoners. In de referentie zijn ook een paar hofjes opgenomen zoals het Pelstergasthuis en zo. Dus dat is als het ware een collectief binnen gebied, met een voordeur. Dus omdat je weinig privéruimte hebt zoals hier de hofjes heb je collectief gebied. Dat is niet geprivatiseerd dus je kunt erin, maar s 'avonds wordt het wel gesloten. Er is een redelijke openbaarheid maar er is natuurlijk ook altijd weer het gevaar dat er overlast komt, om die reden wordt het afgesloten. De stad is er namelijk ook voor junkies en voor alles.*

4.5 Steden zetten in op het realiseren van aantrekkelijke woonmilieus (met een sociale mix). Op welke manier draagt intense laagbouw hier aan bij?

*Deze projecten zijn toch vooral koopprojecten. In de bestaande steden is veel huur. Tot voor kort was in deze stad 80 procent huur. Omdat het zo'n trage voorraadmarkt is moet je nog zoveel, zo lang koopwoningen bouwen, wil je van een evenwichtige woningmarkt spreken. Ja, dat was nou eenmaal zo. Mijn ouders hadden nooit een koopwoning, ik pas wat later en mijn kinderen hebben direct een koopwoning want er zijn geen huurwoningen. Omdat het in een zee van huurwoningen staat in de stad is het ook niet erg dat dit koopprojecten zijn. Terwijl er namelijk in de bestaande stad eigenlijk alleen maar huurwoningen waren en de nieuwe koopwoningen vanaf de jaren 80, werden aan de rand van de stad gebouwd. Nu kun je ook woningen in de stad maken.*

## **5. Belevingswaarde (vorm)**

5.1 Wat is de invloed van intense laagbouw op de oriëntatie en structuur in de wijk?

*We hebben nu heel veel hoge bouwcomplexen gemaakt en zo. De skyline van de stad is de afgelopen 10 jaar daardoor ook enorm veranderd. Wat je ziet is dat die hoogbouw vooral ook in de radialen en op de randen van de wijk zijn neergezet. In die wijken zelf, die over het algemeen niet hoger zijn dan drie tot vier lagen, zie je niet echt hoogbouw terug komen. De oriëntatie en structuur wordt verder niet beïnvloed. Op de plekken waar gebouwd wordt blijft over het algemeen de bouwhoogte gelijk aan de voormalige hoogte van drie tot vier laags.*

5.2 Wat zijn de mogelijkheden voor consumentengericht bouwen bij intense laagbouw?

*Er wordt nu een aantal projecten gebouwd. Je bent nu ook CPO's Collectief Particulier Opdrachtgeverschap wat toch een beetje verder gaat dan consumentengericht bouwen. Bij eengezinswoningen kan dit ook ontzettend veel beter dan bij appartementen en zo. Daar kan je namelijk seriematig mee bouwen. Daarmee heb je het voordeel van in serie bouwen maar*

*ook dat bewoners op maat kunnen worden bediend. Dat zie je ook heel goed in de Linie, een geweldig project waar de woningen over het algemeen hetzelfde zijn maar toch allemaal verschillend. En nu zie je bij een project aan de Oosterhamrikkade hetzelfde, soort van in de ruwbouw allemaal gelijk, maar uiteindelijk zie je dat toch alle bewoners op maat kunnen worden bediend. Dat kan bij eengezinswoningbouw / laagbouw veel beter dan bij hoogbouw.*

5.3 Hoe wordt het imago/identiteit van een transformatiegebied beïnvloedt en verschilt dit ten opzichte van conventionele bouwvormen?

*Dat is iets algemener en ik weet niet of dat te maken heeft met intense laagbouw. Over het algemeen zie je ook in de Indische buurt bijvoorbeeld of de Korrewegwijk waar een heleboel van dit soort projecten zijn gemaakt, dat het imago om nieuwe andere woonvormen toe te passen enorm stijgt. Vinkhuizen en zo, dat is echt ongelooflijk. Dat was toch niet het aller mooiste. Daar wilde toch niemand meer wonen. Daar zijn toen ook een fors aantal CPO laagbouwachtige projecten gemaakt en dat heeft het hele imago van Vinkhuizen enorm opgepept. Wat ook komt doordat er hierdoor allemaal nieuwe mensen komen. En als je dus terugbouwt wat er al was dan ontstaat dat dus niet.*

5.4 Voor de consument op de woningmarkt is intense laagbouw geen gangbare term/bouwvorm en het is denkbaar dat het zelfs negatieve associaties oproept. Welke invloed heeft dit op het draagvlak en belevingswaarde?

*Misschien is achteraf de manifestatie in zijn terminologie wel wat elitair, dat klopt ja. Wat ons wel opvalt, is dat het zeker gecombineerd wordt met meer vrijheid en individualiteit. Mensen vinden de locatie gewoon heel belangrijk, of dat het dicht bij de stad is, hebben ze een tuin, mogen ze zelf iets doen en zo. In dat opzicht zou de term wel wat elitair geweest kunnen zijn, vakmatig. Hoogbouw is verschrikkelijk het heeft een enorm imago en de intense stad heeft ook een imago. Maar in die intense stad waren er ook een heleboel bijzondere hoogbouwprojecten. Met hele mooie buitenruimtes, hele mooie collectieve ruimtes en zo. Dus er zijn vooroordelen (net zoals op intense laagbouw), maar als je zeg maar galerijflats hebt nou, dat vindt niemand meer wat. Maar als je luxe appartementen hebt met buitenruimtes en mooie serres, dat is echt ongelooflijk. Dus het is voor een deel een marketingkwesitie maar er zijn natuurlijk vooroordelen, dat klopt.*

## **6. Toekomstwaarde (tijd)**

6.1 Hoe wordt de kwetsbaarheid voor veroudering/achteruitgang van woningen beïnvloedt door intense laagbouw ten opzichte van conventionele bouwvormen?

*Ik denk echt dat de probleemwijken van de toekomst de Vinex wijken in bijvoorbeeld Almere zijn. Maar goed, dat zegt iedereen, dan praat ik ook gewoon iedereen na. Maar ik denk dat de prijsontwikkeling van bestaande woningen in de stad, dat die echt stabiel is. Alles gaat veranderen. Neem nou zo reiskosten regeling en zo. Ik geloof heilig dat in de stad zelf, en daarmee bedoel ik de negentiende en begin twintigeeuwse stad tot de oorlog, waar ze nu ook dit soort projecten in bouwen, dat dat echt de toekomst heeft. Je zou maar een eengezinswoningen hebben in een buitenwijk van Almere, een rijtjeshuis van drie ton. Ik kan me niet voorstellen dat die woning waardeverloopt is.*

6.2 Welke invloed heeft intense laagbouw op de aanpasbaarheid van woningen (bijvoorbeeld van seniorenwoning naar starterswoning) ten opzichte van traditionele bouwvormen?

*Nee kan ik me niet voorstellen. De mogelijkheden zijn gelijk.*

6.3 Op welke manier(en) kan intense laagbouw bijdragen aan de verduurzaming van de woningmarkt?

*Zit geen verschil in.*

## 7. Afsluitend

7.1 Hoe draagt intense laagbouw, in zijn totaliteit, meer bij aan de nieuwe ruimtelijke kwaliteit van binnenstedelijke transformatielocaties dan conventionele bouwvormen?

*Ik heb natuurlijk al veel gezegd. Het sluit ook enorm aan bij een soort van nieuwe generatie. Een soort andere manier van wonen. Ik geloof ook erg in dat proefschrift over dat gezinnen in de stad willen en blijven wonen. Die klassieke wijken zoals Paddepoel, daar woonden eerst vijf mensen in een huis of zes, na dertig jaar woonden daar vaak nog maar 1 of 2 mensen in een wijk doordat die ouders nu nog maar alleen wonen in de huizen waar ze bijvoorbeeld eerst ook met hun kinderen woonden. Die wijken zijn dus extreem verdunt. Nu gaan we ook nog eens een keer die galerijflats vervangen door grondgebonden woningen. Dus die dichtheid neemt extreem af. En die verdunning betekent dat je draagvlak voor je winkels en scholen en zo enorm afneemt. Dan gaan die scholen sluiten, dan kunnen die kinderen niet meer naar school en zie je de gezinnen vertrekken. Dus er is een enorm idee dat we compacter moeten gaan bouwen, meer voor kinderen en gezinnen en niet alleen voor ouderen en zo. Het is dan ook mooi dat we dit soort dingen zoals intens laagbouw hebben want in ons structuurplan zie je dat ook voortdurend verschijnen, dat alles compact moet.*

7.2 Wat is volgens u de oorzaak van het feit dat van de 52 projecten, ontstaan vanuit de manifestatie intense laagbouw, geen één project daadwerkelijk is gerealiseerd tot nu toe?

*Ja, dat is wel leuk. Bij de intense stad zijn er een stuk of 15 gerealiseerd en hier zijn we nu bezig met een paar. Het viel precies in de crisis. We zijn nu weer met drie locaties bezig. Dus het is wel onze intentie. Het is de bedoeling om te bouwen maar het is ook bedoeld als manifestatie, als studie. Dat boek is ontzettend populair en we hebben zelfs een tentoonstelling gehad bij het ministerie, dus het heeft wel zijn uitwerking. Maar je hebt gelijk, uiteindelijk moet er gewoon worden gebouwd.*

7.3 Kent u, eventueel in het buitenland, geslaagde voorbeelden van Intense laagbouw en waarom denkt u dat deze projecten geslaagd zijn?

*Zie verschillende voorbeelden tijdens het interview zoals de Linie.*

7.4 Zijn er lessen die u andere vastgoedprofessionals zou willen meegeven vanuit uw praktijkvoorbeeld?

*Nee niet echt.*

7.5 Heeft u relevante aanvullingen of aandachtspunten voor dit onderzoek?

*Nee, ik heb volgens mij alles wel gezegd.*

## Interview VII.

### Gegevens geïnterviewde

Naam	: Jannie Vinke
Functie	: Architect & Eigenaar
Bedrijf	: ANA Architecten
Betrokken bij casestudie	: Oosterhamrikkade Sybesma

### 1. Algemene vragen

1.1 Wat is uw functie binnen de organisatie?

*Ik ben architect en eigenaar en altijd in de architectuur gezeten.*

1.2 Hoe lang bent u werkzaam in de vastgoedsector?

*Sinds 1995 dus dat is dan alweer 17 jaar.*

### 2. Huidige situatie binnenstedelijke transformatielocatie

2.1 Waarom is er gekozen voor de desbetreffende transformatielocatie en hoe ziet u de huidige situatie en kansen van de locatie?

*De keuze voor die locatie hebben wij niet zelf gemaakt, die heeft Nijestee denk ik gemaakt. Zij hebben gevraagd of wij voor die locatie een ontwerpstudie wilden doen. Ik denk dat ze voor die locatie hebben gekozen omdat ze er eigenaar van zijn en dat daar nu een aantal industriële functies zitten die allemaal weg gaan, de stad uit. Dus dat daar ook een soort potentie ontstaat om daar iets te gaan ontwikkelen. Ze (Nijestee) zijn op de locatie eraan ook al bezig met ontwikkelen. Dus het ligt nogal voor de hand. Bovendien komt hier die nieuwe HOV (Hoogwaardig Openbaar Vervoer) trambaan als het goed is te liggen. We hebben twee modellen uitgewerkt, eentje met en eentje zonder die tramlijn. Maar dat is nogal een ding om dat zo dicht langs die woningen te hebben lopen. Dus daarbij kan je beter wat meer afstand hebben.*

2.2 Waarmee dient men met name rekening te houden bij binnenstedelijke transformatielocaties?

*Ik denk niet dat je daar iets heel algemeen over kunt zeggen. Ik denk zelf dat je in ieder geval heel goed moet kijken naar wat de kwaliteiten van die plek zijn. Niet alleen wat betreft ligging ten opzichte van binnenstad en bereikbaarheid en zo. Dat is natuurlijk wel een belangrijk ding, maar ook van: hoe kun je goede woonkwaliteit maken daar. Hoe kun je dan de omgevingskwaliteiten daarvoor uitbuiten en hier heeft dat natuurlijk heel erg met dat water te maken, dat is natuurlijk heel mooi dat je dat hier hebt en geeft een soort openheid.*

### 3. Intense laagbouw

3.1 Intense laagbouw, intensieve laagbouw of compacte laagbouw etc. zijn eigenlijk synoniemen voor hetzelfde begrip. Wat verstaat u hieronder of met andere woorden welke kenmerken zijn aan deze bouwvorm verbonden? (bv: dichtheid, de vorm van privé-buitenruimte en de scheiding tussen openbaar en privé).

*Wat ik er onder versta is dat je toch woningen maakt met een individuele toegang, dus die niet een gedeelde toegang hebben, die een aantal kwaliteiten hebben van traditionele*

laagbouw, zoals de individuele toegang, zoals de auto vlakbij, zoals een private buitenruimte in de vorm van een tuin, een patio of een dakterras. Ja, dat is het eigenlijk, maar dan dus in een hele compacte vorm. Je gaat dus op verschillende niveaus wel concessies doen. Je hebt niet én een auto pal voor de deur én een hele grote tuin én een individuele toegang én geen bovenburen enzovoort enzovoort. Op een aantal vlakken moet je concessies doen.

### 3.2 Wat zijn de sterke punten van intense laagbouw?

*Nou, ik denk dat je dat alleen kunt zeggen in de relatie tot de plek. De sterke kanten daarvan zijn denk ik, dat je echt concurrerende woonkwaliteiten kunt realiseren op een hele aantrekkelijke locatie, dus dicht bij de stad. Ik denk zeker dat er heel veel mensen zullen zijn die het aantrekkelijk vinden dicht bij de (binnen)stad te blijven wonen, maar die toch wel graag iets meer willen dan zo'n galerijwoning, appartement of portiekappartement. Dat is denk ik een sterkte. Een sterke kwaliteit is dat je de kwaliteiten van het wonen in een laagbouwwooning dicht bij de stad brengt.*

### 3.3 Wat zijn de zwakke punten van intense laagbouw?

*Ik denk dat het relatief duur is om te bouwen. Bijvoorbeeld in ons voorstel maar dat zit in heel veel van die voorstellen; als je die laagbouw wil intensiveren dan zal je toch bouwkundige maatregelen moeten nemen om toch dingen met elkaar te laten overlappen, een dakterras te maken of parkeren eronder te maken, dat soort dingen. Je hebt gewoon minder ruimte zeg maar en wil je zo'n locatie ontwikkelen dan moet je gewoon relatief veel woningen bouwen, wil het nog enigszins rendabel zijn. Dat betekent dus wel hogere bouwkundige kosten. Dan is gewoon galerijblokbouw relatief goedkoper dan compacte laagbouw.*

### 3.4 Waar liggen de kansen van intense laagbouw?

*De kansen zitten er denk ik in dat je met zo'n woonvorm ook iets heel nieuws kunt bieden wat er nog niet is in de stad. Dus een nieuwe kwaliteit die misschien juist ook wel heel erg inzet op nieuwe doelgroepen die ontstaan. Een kwaliteit die misschien een bestaande woning in de stad niet heeft en de kwaliteit die het wonen in een traditionele laagbouwwooning ook niet heeft. Een soort van én én kwaliteit. Dus dat is denk ik de kans.*

### 3.5 Welke bedreigingen spelen een rol bij het realiseren van intense laagbouw?

*Een bedreiging is denk ik, dat je te veel concessies moet doen en dat je misschien net de verkeerde concessies doet waardoor je eigenlijk net niks hebt. Dus net niet een fatsoenlijke buitenruimte, net niet een fatsoenlijke parkeeroplossing en net niet een fatsoenlijke openbare ruimte. Dus dat het op alle punten net niet is. Dat is het gevaar denk ik van zo'n bouwvorm. Ik denk dat je heel duidelijk keuzes moet maken van op welke kwaliteit je wilt inzetten en dat moet je dan heel sterk doen. Dat betekent dan dat je ergens anders wel concessies kan doen. Als dus het gene waar je de kwaliteit uit wil halen, als je dat maar goed genoeg doet.*

### 3.6 Brengt het realiseren van intense laagbouw verschil in (bouw)kosten met zich mee ten opzichte van conventionele bouwvormen (lees: hoogbouw en traditionele laagbouw)?

*Ja absoluut. Ik denk dat het relatief duurder is om te bouwen. In relatie tot echt gestapelde bouw heb je dus relatief hoge grondkosten en in relatie tot laagbouw heb je gewoon relatief hoge bouwkosten. Een eengezinswoning is gewoon het goedkoopste om te bouwen. Appartementen zijn dan weer relatief net wat duurder. Intense laagbouw wordt ook duurder*

door bijvoorbeeld het gebouwd parkeren maar ook door de vele terrasvormige dakvlakken. Dus ook de buitengevel oppervlak is gewoon relatief duur.

### 3.7 Wat is het verschil in (financiële) opbrengsten ten opzichte van conventionele bouwvormen?

*Ik denk dat je wel ten opzichte van hoogbouw, als je het goed doet, natuurlijk een betere woning kunt aanbieden. Die dus misschien meer opbrengt. Ik denk dat dat zou moeten kunnen. Maar ook zoiets als flexibiliteit en uitbreidbaarheid van de woning, is bij hoogbouw eigenlijk heel beperkt; het appartement is gewoon zo groot als het is. Bij een eengezinswoning is dit wel makkelijker. Je hebt bijvoorbeeld de mogelijkheid van een dakopbouw. Dat geeft natuurlijk in potentie wel meer waarde dan gestapelde bouw.*

### 3.8 Rudy Uytenhaak geeft aan dat hoewel 80% van de consumenten een laagbouwwoning wil, er in de steden vooral appartementen gebouwd worden (80% van de nieuwbouw). Dit niet voldoen aan de wensen van consumenten kan volgens hem niet simpel verklaard worden uit financiële redenen. Waarom denkt u dat vraag en aanbod niet goed op elkaar aansluiten?

*Ik denk dat het beleid, het overheidsbeleid, er heel erg op gericht is om de steden compact te houden en dat heeft gewoon heel erg te maken met de ambitie om de mobiliteit te beperken en het ruimtegebruik te beperken. Dat is heel erg vanuit de duurzaamheid van de stedelijke ontwikkeling. In dat opzicht is dat ook wel een hele goede ambitie maar dat botst inderdaad soms met die vraag. Ik denk wat ook heel erg meespeelt, is gewoon dat heel veel gewone mensen of niet vakgerelateerde mensen niet zoveel kennis hebben van alternatieven. Dat geldt trouwens ook voor heel veel professionele mensen en marktpartijen. In die zin vind ik dit dus een heel goed initiatief dat je ook bij ontwikkelaars en corporaties een beeld schetst van, het zou ook wel anders kunnen. Het hoeft niet perse of zo, of zo. Maar het zou ook best wel anders kunnen en daarmee kun je misschien inderdaad wel dat doel bereiken om inderdaad wel die mensen te bereiken die de stad uitgaan. Om die toch in de stad te houden. Ik denk trouwens ook dat je in het bouwen van appartementen ook wel veel meer zou kunnen inspelen op de wensen van type doelgroepen die geneigd zijn de stad uit te gaan. Dat je dus bijvoorbeeld ook appartementen zou kunnen bouwen die veel meer geschikt zouden zijn voor gezinnen bijvoorbeeld. Want dat gebeurt nu ook helemaal niet. Appartementen zijn toch heel erg voor starters of senioren of alleenstaanden. Een appartement dat geschikt is voor gezinnen zie je niet vaak. Toevallig zijn wij nu ook betrokken bij een studie van de BNA (Bond van Nederlandse Architecten) naar appartementen voor gezinnen, waar ook allemaal projectontwikkelaars en corporaties bij betrokken zijn en die hebben allemaal zoiets van: ja, we bouwen gewoon standaard appartementen en zijn gewoon heel erg geneigd om vanuit de exploitatie standaard driekamerappartementen te bouwen maar denken er eigenlijk helemaal niet over na van, stel dat daar een gezin in komt te wonen, hoe kan dat dan. Terwijl er gelijktijd ook wel heel erg sterk een tendens is dat gezinnen meer in de stad blijven wonen, willen blijven wonen. In Amsterdam is dat in ieder geval heel sterk het geval. Dat er steeds meer gezinnen in de stad blijven wonen. Dat er ook steeds meer goede woonmilieus worden gemaakt voor gezinnen, waar ook wel appartementen in zitten. Dus ik denk dat dit niet het enige antwoord hierop is en dat je ook hele goede woonmilieus met appartementen zou kunnen bouwen. Om die mensen in de stad te houden, maar intense laagbouw is ook een antwoord.*

## Ruimtelijke kwaliteit

### 4. Gebruikswaarde (functie)

4.1 Welk effect heeft intense laagbouw op de kwaliteit van de woning ten opzichte van conventionele bouwvormen?

*Kijk, ten opzichte van laagbouw denk ik dat je heel erg dicht in de buurt kunt komen, bij de kwaliteit van een traditionele laagbouwwoning. als je het puur vanuit de woning zelf bekijkt. Dat is in ieder geval wel wat wij geprobeerd hebben en ik denk ook dat dat behoorlijk geslaagd is. Het begint af te wijken buiten de woning. Dus de buitenruimte, de openbare ruimte. Maar de woning zelf wijkt eigenlijk bijna niet af van een traditionele laagbouwwoning. Ten opzichte van hoogbouw natuurlijk wel. Dat het bijvoorbeeld twee verdiepingen heeft, dat het zeg maar verticaal georiënteerd is. In die zin wijkt het natuurlijk wel heel erg af van appartementen en dat je een individuele toegang hebt.*

4.2 Wat is het effect op de kwaliteit van de woonomgeving?

*Ja, dat is een heel groot effect denk ik. Want die woonomgeving is veel compacter dan in een traditioneel laagbouw milieu. Dus daar zit minder ruimte in. Het is veel stedelijker de ruimte is een stuk stedelijker. Ik denk niet dat dat perse slecht is maar je moet de ruimte die je hebt wel goed ontwerpen en goed beheren ook.*

4.3 Welke extra mogelijkheden biedt intense laagbouw voor het realiseren van een mix aan functies ten opzichte van conventionele bouwvormen?

*Ik denk dat dat in theorie gelijk is. Kijk, je ziet natuurlijk functiemenging in een laagbouw milieu eigenlijk bijna niet, maar het zou theoretisch makkelijk kunnen. Ik denk dat het wel zo is dat als je het hebt over voorzieningen bijvoorbeeld. Ja, dan is het draagvlak voor voorzieningen natuurlijk beperkter dan wanneer je het bijvoorbeeld vergelijkt met een hoogbouw of gestapeld milieu. Daar wonen gewoon meer mensen en is de dichtheid nog hoger, dus is er ook een groter draagvlak voor voorzieningen. Je kunt in zo'n compacte laagbouw milieu zeg maar, qua structuur maakt het niks uit, ook woon-werkwoningen of weet ik veel wat voor voorzieningen, kan allemaal. Ik zie niet in waarom het een beperking zou zijn en ook niet dat het extra mogelijkheden biedt. Ja, misschien omdat het relatief een hogere dichtheid heeft en er een iets stedelijker milieu ontstaat ten opzichte van een laagbouw milieu en het dus voor mensen misschien aantrekkelijker is om zich daar te vestigen met hun bedrijf of zo.*

4.4 Plekken waarbij de scheiding tussen privé en openbaar niet goed duidelijk is, zijn relatief kwetsbaar. Deze plekken komen geregeld voor bij intense laagbouw, hoe kijkt u hier naar?

*Daar ben ik het op zich mee eens. Je moet dat heel duidelijk ontwerpen. Enerzijds is het kwetsbaar maar anderzijds is het ook een kans. Je kunt zeg maar semiopenbare ruimte en zeker voor het wonen in de stad denk ik dat semiopenbare ruimtes een absolute toegevoegde waarde kunnen zijn, die het voor mensen aantrekkelijk maakt om daar te gaan wonen. Dus je hebt echt een soort tussenstap tussen je privéruimte en de echte openbare ruimte van de stad. Er zijn bijvoorbeeld hier in Amsterdam best wel een aantal hele goede geslaagde voorbeelden. Het Funen bijvoorbeeld. Dit is een heel mooi fraai plan met een soort van autovrij binnengebied achter een wand. Dat autovrije binnengebied, ja, het is wel*

openbaar maar omdat het autovrij is en er geen doorgaande routes doorheen lopen en zo, heb je toch het gevoel dat je echt een soort van grens oversteekt of zo. Dus ik denk dat het heel veel potentie biedt voor de stad maar je moet het inderdaad wel heel goed vorm geven en het beheer heel goed regelen zo van, wie is er dan verantwoordelijk voor. Zeker als het dus kleiner wordt zeg maar en dichter bij de woning komt, dan gaat ook heel vaak de discussie over het gebruik. Zoals mag je hier nou wel of niet voetballen, mag je hier nou wel of niet met je fiets of skateboard komen. Dat leidt natuurlijk heel snel tot conflicten zeg maar. Op het moment dat niet eenduidig is van wat voor soort ruimte is dit. Dus ja dat moet je heel zorgvuldig doen. Ik denk dat je heel goed moet nadenken over ten eerste welke vorm van gebruik zo'n ruimte moet accommoderen en dat je er voor moet zorgen dat er voldoende plekken zijn voor elke vorm van gebruik die gewenst is. Dus bijvoorbeeld voetballen om maar wat te noemen, nou zeker als je het over een laagbouw milieu hebt, komen er kinderen te wonen, die willen natuurlijk voetballen dus er moet ergens wel een plek zijn waar ze dat wel kunnen doen. Hetzelfde geldt voor het spelen van echt kleine kinderen. Je moet wel voldoende plekken creëren voor het gangbare gebruik zeg maar. Ik denk verder dat het ook heel goed zit in een zorgvuldig ontwerp. Dus kleine dingen als een klein niveauverschil of zo kunnen al, of een klein hekje of zo, hoeft niet meteen heel erg afgebakend te worden, er hoeft niet meteen een groot hek omheen komen te staan maar heel veel kleine en eenvoudige middelen kunnen al duidelijkheid scheppen over zeg maar waar welke grens nou eigenlijk ligt. Plus het beheer. Ik denk dat je dat ook meteen al goed moet regelen. Dus wie gaat het allemaal onderhouden. In een traditioneel laagbouw milieu is het heel duidelijk van waar ligt nou zeg maar de grens, wat wordt door de gemeente onderhouden en wat wordt door de bewoners onderhouden en daar zit ook niets tussen. Terwijl als je dus een soort van semiopenbare ruimte gebied gaat maken heb je toch een tussenvorm voor het beheer nodig. Dus een VVE (Vereniging Van Eigenaren) bijvoorbeeld die verantwoordelijk is voor het beheer van het gemeenschappelijk gebied en daar dus ook wel geld ter beschikking voor te stellen zodat dat ook wel daadwerkelijk onderhouden wordt. Want anders gaat het dus verpauperen en dan lokt het allemaal maar nog meer negatieve vorm van gebruik uit.

4.5 Steden zetten in op het realiseren van aantrekkelijke woonmilieus (met een sociale mix). Op welke manier draagt intense laagbouw hier aan bij?

Ik denk dat het op een wat hoger schaalniveau er voor zorgt dat er binnen de stad een gemengde doelgroep wordt aangetrokken. Dat heel veel verschillende vormen huishoudens een plek kunnen vinden in de stad. Want nu dreigen zeker de gezinnen bijvoorbeeld de stad uit te gaan en die behouden dus de mogelijkheid om in de stad te blijven wonen. Binnen in zo'n gebied is het verder heel afhankelijk van de schaal. Er zijn een hoop mogelijkheden natuurlijk om te mengen. Op prijsniveaus bijvoorbeeld. Ik denk dat het interessant is als je mogelijkheden voor mensen biedt om door te kunnen groeien. Dus dat ze zeker voor doelgroepen die aan de stad gebonden zijn, mensen die net afgestudeerd zijn en hun eerste huis kopen en misschien na een aantal jaar een kind krijgen of een partner vinden, weet je wel dat soort dingen. Dus dat je mogelijkheden binnen zo'n gebied hebt om door te groeien. De bandbreedte in dit ontwerp is nog best beperkt. Ik denk dat je met kleine aanpassingen die bandbreedte wel kan vergroten dus dat je kleinere en grotere woningen zou kunnen mengen en dat je ook uitbreidingsmogelijkheden van woningen zou kunnen realiseren. Ik denk dat dat juist mogelijk is bij zo'n compact laagbouw milieu.



## 5. Belevingswaarde (vorm)

5.1 Wat is de invloed van intense laagbouw op de oriëntatie en structuur in de wijk?

*Daar kan je geen eenduidig antwoord op geven, dat is erg afhankelijk van het ontwerp. Dat is vervolgens weer heel afhankelijk van de mogelijkheden van de ligging van de locatie, de ontsluiting, de oriëntatie, de bezonning, de omgevingskwaliteiten. In dit geval bijvoorbeeld is het een hele smalle strook. Plus die ligging aan het water aan twee kanten, die straat met die nieuwe HOV lijn (Hoogwaardig Openbaar Vervoer) die daar misschien komt te lopen. Dus dat zijn allemaal beperkende factoren voor de opzet van de structuur en dan de ambitie om de dichtheid heel erg hoog te maken, dus moet je toch echt heel zorgvuldig met de grond omgaan. Dus dat zijn allemaal factoren die de structuur bepalen. Wij hebben dan vervolgens wel gekeken van kun je dan wel verbindingen maken die aansluiten op de structuur van de omliggende buurt. Dus je kunt wel een soort van verweving realiseren maar alles hangt gewoon heel erg met elkaar samen. Dat is niet echt van de bouwvorm afhankelijk, dat kan je met andere bouwvormen ook creëren. Daarvoor moet je gewoon een goede architect hebben, dan komt het wel goed.*

5.2 Wat zijn de mogelijkheden voor consumentgericht bouwen bij intense laagbouw?

*Nee volgens mij niet. Volgens mij kan je bij elke bouwvorm goed consumentgericht bouwen.*

5.3 Hoe wordt het imago/identiteit van een transformatiegebied beïnvloedt en verschilt dit ten opzichte van conventionele bouwvormen?

*Nou dat denk ik ook niet echt, behalve dan dat het gebied al een hele duidelijke identiteit mee geeft. Intense laagbouw brengt wel een bepaalde identiteit met zich mee denk ik, dat is een andere dan traditionele vorm van bouwen.*

5.4 Voor de consument op de woningmarkt is intense laagbouw geen gangbare term/bouwvorm en het is denkbaar dat het zelfs negatieve associaties oproept. Welke invloed heeft dit op het draagvlak en belevingswaarde?

*Ik denk dat inderdaad een heel kwetsbaar punt is, dat als je het verkoopt als een soort van compromis laagbouw, dus laagbouw, maar dan net niet zo. Ja, dan denk ik niet dat je het handig aanpakt. Dus als je het aantrekkelijk voor mensen wilt maken en eruit laten zien, dan zal je veel meer moeten benadrukken dat je hier juist heel dicht bij de stad kunt wonen, dus heel veel stedelijke kwaliteiten hebt en gelijktijdig ook heel veel ontspannen kwaliteiten hebt die meer passen bij een suburbaan milieu. Dus in die zin is de term intense laagbouw niet een heel consumentgerichte term nee, niet zo heel commercieel.*

## 6. Toekomstwaarde (tijd)

6.1 Hoe wordt de kwetsbaarheid voor veroudering/achteruitgang van woningen beïnvloedt door intense laagbouw ten opzichte van conventionele bouwvormen?

*Ik denk dat op zich, omdat het dus een relatief nieuwe vorm is, ook zoals de titel intense laagbouw impliceert, het een soort laagbouw is, maar eigenlijk denk ik dat je dit eerder moet vergelijken met gestapelde bouw in de vorm van als het gaat om hoe beheer je het, hoe ga je om met het onderhoud en hoe ga je om met veroudering van zo'n gebied, omdat er heel veel collectieve aspecten aan zitten. Dus je hebt per definitie een VVE nodig die heel veel aspecten regelt als het gaat om onderhoud, het schoonhouden van de openbare ruimte. Het moet ook veel meer afgestemd worden in vergelijking met laagbouw. Dus als je het*

*beschouwt als een traditioneel hoogbouw of gestapelde milieu dan denk ik dat het niet hoeft af te wijken daarvan. Maar je moet wel het onderscheid maken met laagbouw.*

6.2 Welke invloed heeft intense laagbouw op de aanpasbaarheid van woningen (bijvoorbeeld van seniorenwoning naar starterswoning) ten opzichte van traditionele bouwvormen?

*Ik denk dat dat niet zo veel uitmaakt. Ik denk dat je aanpasbaarheid in alle bouwvormen kunt realiseren, maar dat moet je van tevoren wel duidelijke ambities formuleren.*

6.3 Op welke manier(en) kan intense laagbouw bijdragen aan de verduurzaming van de woningmarkt?

*Nou, ik denk dat het een hele goede toekomstgerichte bouw vorm is. Omdat het de nadruk legt op het behoud van stedelijke kwaliteit, het voorzieningen niveau en het beperken van de mobiliteit enzovoort. Tegelijkertijd is het een hele goede bouwvorm die toch anticipeert op zeg maar groeiende welvaart en meer individuele differentiatie in wensen. Als je het echt hebt over duurzaam bouwen op zich denk ik eigenlijk wel dat intense laagbouw hier wel beter voor is, dan traditionele laagbouw. Want hoe compacter je bouwt hoe beter je ook in staat bent om collectieve energievoorzieningen te integreren. Zoals gemeenschappelijk warmtekrachtkoppeling en dit soort dingen zijn vooral in een compactere setting makkelijker te realiseren, omdat je al een vorm van collectiviteit hebt, omdat je leidingloop al korter is enzovoort. Dus ik denk dat dat juist makkelijker is.*

## **7. Afsluitend**

7.1 Hoe draagt intense laagbouw, in zijn totaliteit, meer bij aan de nieuwe ruimtelijke kwaliteit van binnenstedelijke transformatielocaties dan conventionele bouwvormen?

*Zoals ik al eerder aangaf, de hele potentie van dat intense laagbouw is dat je een soort van semiopenbare ruimtes kunt maken en die maken het wonen in de stad denk ik veel aantrekkelijker. Dat kan op zich ook wel met andere bouwvormen maar dat ligt hier veel meer voor de hand. Ik denk dat dat een hele belangrijke toegevoegde waarde is van intense laagbouw. Dit kan tegelijkertijd ook een struikelblok zijn als je het niet goed doet.*

7.2 Wat is volgens u de oorzaak van het feit dat van de 52 projecten, ontstaan vanuit de manifestatie intense laagbouw, geen één project daadwerkelijk is gerealiseerd tot nu toe?

*Een hele belangrijke factor is gewoon de economische situatie natuurlijk. Dat speelde eigenlijk al toen we er mee bezig waren. Toen hadden ze al zoiets van: nou we moeten maar zien wanneer we er mee aan de slag gaan enzovoort. Ik denk ook omdat er een behoorlijke mate van experimenteren in zit, dan helpt het niet dat het economisch niet echt voor de wind gaat zeg maar. De wil om nieuwe dingen uit te proberen is gewoon kleiner op dit moment. In Amsterdam zijn er wel meerdere van die compacte laagbouw milieus bijvoorbeeld Borneo Sporenburg is een heel bekend voorbeeld. Ja, dat is echt in de economische hoogtij dagen gebouwd en daar is ook wel uit gebleken dat het bouwkundig gewoon lastiger en duurder is om te bouwen dan een andere milieus. Dus als je dit wilt zeg maar, dan zal je ook op de een of andere manier naar financieringsconstructies moeten gaan die dat mogelijk maken. Ik denk bijvoorbeeld aan het grondprijsbeleid of aan het parkeerbeleid. Ik denk dat je vanuit de overheid toch meer stimulerende middelen nodig hebt om dit, zeker in deze tijd, voor elkaar te krijgen. Als je natuurlijk puur alleen maar vanuit de exploitatie van een ontwikkelaar kijkt*

*dan is het gewoon niet rendabel te doen, denk ik, op dit moment. Faseerbaarheid is hierbij ook een belangrijk aspect. Traditionele meer kleinere korrel, laagbouw is makkelijker te faseren als je het hebt over het rijtje. Dan doe je gewoon eerst één blok en dan nog een blok en dan nog een blok. Dit zijn natuurlijk geïntegreerde oplossingen hierdoor, omdat ze zo compact en toch al die laagbouwkwaliteiten integreren, krijg je dus hele geïntegreerde oplossingen met zo'n tweede maaiveld bijvoorbeeld. Dat kan je niet in stukken gaan zitten uitvoeren dat moet je gewoon in één keer doen, want anders doe je het niet goed. Dus dat maakt het natuurlijk ook lastiger om het te realiseren. Dus daar moet je echt voor durven vooruit te kijken. Zo van, we gaan die woningen gewoon afzetten binnen zoveel tijd.*

7.3 Kent u, eventueel in het buitenland, geslaagde voorbeelden van Intense laagbouw en waarom denkt u dat deze projecten geslaagd zijn?

*Als voorbeeld kan je Borneo Sporenburg gebruiken. Het goede aan dit project is, dat je topwoningen op een hele centrale plek realiseert, dus een hele goede woonkwaliteit op een hele centrale plek in de stad. Niet alleen de kwaliteit van de woonomgeving is goed, er zijn daar gewoon goede grote woningen met veel buitenruimte gerealiseerd, relatief dan voor Amsterdamse begrippen. Ook de mogelijkheden die erin zitten om bijvoorbeeld thuis te werken, de flexibiliteit dat je nog een dakopbouw kunt maken of een deel van je carport dicht kan bouwen. Ik denk ook dat het gewoon een super locatie is. Je zou ook iets anders hebben kunnen bouwen en dat zou dan waarschijnlijk ook heel succesvol zijn geweest. Het is natuurlijk ook een heel groot gebied maar binnen die schaal is er een grote diversiteit gecreëerd, dus er zijn wel heel veel varianten op hetzelfde thema gebouwd. Ik denk dat dat altijd wel een middel is om de afzet wat beter te garanderen, dat je gewoon veel verschillende types aanbied. Er zijn altijd wel mensen voor een bepaald type te porren zeg maar. Terwijl als alles hetzelfde is, dan is dat lastiger.*

7.4 Zijn er lessen die u andere vastgoedprofessionals zou willen meegeven vanuit uw praktijkvoorbeeld?

*Het meeste hebben we al wel genoemd. Ik denk dat het beheer van de semiopenbare ruimte, maar ook het budget wat je hebt om die openbare ruimte goed in te richten, dat is gewoon relatief hoog ten opzichte van traditionele bouwvormen. Als je zoiets echt wil realiseren moet je nog gewoon verder studeren op faseerbaarheid en flexibiliteit binnen zo'n milieu. Dit is heel erg een theoretische exercitie. Het is niet het idee van dit gaan we eens lekker allemaal bouwen. Het is heel erg een snelle exercitie om te verkennen. Als je zoiets wil realiseren denk ik dat je nog veel meer over die differentiatie binnen de bouwvorm moet kijken, dus verschil in woninggrootte, woningtypes maar ook flexibiliteit binnen zo'n milieu. Dat je op dat soort dingen nog meer moet studeren. Ook de faseerbaarheid als het enigszins mogelijk is. Zeker zo'n stad als Groningen. Je hebt gewoon ergens één of twee pilots nodig om dat ook daadwerkelijk van de grond te krijgen. Dus daar moet je ook heel erg de gemeente in mee zien te krijgen, om zo'n pilot van de grond te krijgen. Als die heel erg afwachtend gaan kijken van zo we hebben dat leuk geïnitieerd nu en ontwikkelaars ga dat maar lekker bouwen, dan gebeurt dat denk ik niet want er zitten gewoon teveel haken en ogen aan om dat zo op die manier aan te pakken.*

7.5 Heeft u relevante aanvullingen of aandachtspunten voor dit onderzoek?

*Zie ook vraag 7.4.*