



Stadspioniers gezocht!

Binckcafé #4 - 15 juni 2011 - verslag

Als het aan de gemeente Den Haag ligt wordt industrieterrein de Binckhorst via organische stadsontwikkeling omgetoverd tot een bestemming om te wonen, werken en recreëren. De weg lijkt hiermee vrijgemaakt voor stedelijke transformatie van onderop. Om deze dromen waar te maken zijn echter wel pioniers nodig. In de vierde editie van het Binckcafé van Stroom Den Haag werd gezocht naar mogelijkheden om te pionieren op een bedrijventerrein. Hoe pak je zo iets aan? Welke randvoorwaarden zijn nodig?

Het eerste deel van dit verslag schetst in vogelvlucht de achtergronden van de ontwikkelingen op de Binckhorst. Het tweede deel is een weerslag van de discussie en het laatste deel vat de presentaties van de avond samen.



Bedrijventerrein als proeftuin

Terwijl de avond valt spatten de blauwe vonken van een lasapparaat nog door de lucht. Een medewerker van een autosloopbedrijf zit op zijn knieën naast het smeltende metaal terwijl zweetdruppels langs zijn voorhoofd naar beneden glijden.

Hier op de Binckhorst is geen sprake van een negen-tot-vijf mentaliteit. Dit eigenzinnige deel van Den Haag dat tussen het spoortracé en de A12 is gelegen, is van oudsher de industriële rafelrand van de stad. Door de uitbreiding van het centrum is het bedrijventerrein stukje bij beetje ingelijfd door de binnenstad. Althans, in fysieke zin. Want hoewel de Binckhorst en het stadscentrum zij aan zij liggen, zijn ze in mentaal gezien nog lang geen geheel.

Geur van motorolie

De Binckhorst wordt gekenmerkt door de vele autosloopbedrijven (in chique Nederlands ook wel autodemontagebedrijven genoemd), afvalcentrales, kantoorpanden, grafische ontwerp bureaus, bouwbedrijven en sinds kort ook de creatieve industrie. Woningen zijn er amper, afgezien van een paar typische jaren vijftig flats met sociale huurwoningen. Het rauwe industriële karakter waarin de geur van staal, asfalt en motorolie domineert, is een doorn in het oog voor sommigen die het imago van Den Haag als cerebrale ambtenarenstad hoog willen houden.

In 2006 lag er dan ook een masterplan van het Office for Metropolitan Architecture (OMA) klaar waarin de Binckhorst zich van zijn fabriekswortels zou ontdoen. De wijk zou transformeren naar een metropolaan woon-werkgebied met opvallende architectuur, inclusief flaneurboulevard en stadsstrand. Na de presentatie van dit ambitieuze

plan van OMA zat de schrik er bij de Binckhorsters goed in. De bestaande gebruiker van het gebied was naar hun mening amper in dit plan opgenomen. De autosloopbedrijven, verfproducenten en andere bedrijfjes die als milieuhinderlijk gekenmerkt worden, moesten hun boeltje pakken en verkassen naar aangewezen locaties buiten de stad. Deze gebruikers zijn veelal familiebedrijfjes die al generaties lang werkzaam zijn op het Binckhorst-terrein. Maar de economische crisis deed zijn intrede BPF Bouwinvest besloot zich terug te trekken als ontwikkelende partij. De blauwdruk kwam definitief tot stilstand en het masterplan van OMA kon geen doorgang meer vinden.

Met de overgebleven samenwerkingspartner Bouwfonds zocht de gemeente Den Haag naar nieuwe manieren om het stadsdeel verder te ontwikkelen. Zij richtten daarvoor in 2009 de Gebiedsonderneming Nieuw Binckhorst i.o. op, waarbij ze het stedenbouwkundig bureau Urhahn Urban Design, Floris van Alkemade Architecten en Fakton betrokken bij het ontwikkelen van een integraal ontwikkelingsplan (IOP). Dit plan was minder rigide dan het voorgaande masterplan en bood ruimte voor spontane initiatieven binnen de doelstelling van de gemeente om de Binckhorst om te toveren naar een woon-werkmilieu. In 2010 vond hier echter ook een tegenslag plaats: het Bouwfonds durfde het risico om het gehele gebied in gezamenlijkheid met de gemeente te ontwikkelen niet aan, maar besloot zich slechts te richten op enkele deelgebieden van de Binckhorst.

Organische stadsontwikkeling

Vanaf 2010 ontstond een kentering in de ontwikkelstrategie. Hoewel de IOP nog altijd als onderlegger fungeert, heeft de gemeente besloten

om organische gebiedsontwikkeling voor dit stadsdeel te prediken. Het bedrijventerrein wordt hiermee een proeftuin voor ontwikkelingen gestuurd van onderop. In plaats van het hele gebied als een tabula rasa te beschouwen, komen de veranderingen stapsgewijs en met meerdere partijen tot stand. Belangrijker nog is het feit dat de eindgebruiker hierbij centraal staat en de ruimte krijgt om eigen initiatieven te ontplooien.

Een organisch gebiedsproces betekent overigens niet dat er geen kaders gesteld hoeven worden. Het is juist van belang dat de gemeente hierin een faciliterende rol op zich neemt om zo voorwaarden te creëren waarbinnen de flexibele planning plaatsvindt. Dit betekent echter wel dat de regisserende rol die het stadsbestuur gewend was, moet worden verlaten.

In Den Haag heeft het stadsbestuur expliciet ingezet op de ontwikkeling van de Rotterdamsebaan. Deze verbindingsweg tussen de A13 en het stadscentrum zou als katalysator moeten werken voor de verdere economische ontwikkeling van de Binckhorst. Voor het overige heeft de gemeente aangegeven voorlopig geen prioriteit meer te geven aan de ontwikkeling van de Binckhorst. De wens om er een hoogstedelijke woonomgeving van te maken blijft staan, maar de financiële ruimte om deze ontwikkelingen te faciliteren is zeer beperkt.

Tien geboden

Om de fase van organische gebiedsontwikkeling zo goed mogelijk te doorlopen liet de gemeente zich tevens adviseren door het adviesbureau de Stad bv (Jeroen Saris) en REUSE BV / Creative Cities (Evert Verhagen). Zij stelden een set van tien geboden samen die uitgaan van ondernemerschap en initiatief vanuit de Binckhorst zelf.

De geboden doen met nadruk geen zwaar beroep op de investeringskracht van de gemeente, zodat het ook voor het stadsbestuur een haalbare kaart is. Daarnaast krijgen de burger, ondernemer en ontwikkelaar een eenvoudig kader aangeboden om keuzes te maken waarbij de ligging en kwaliteiten van een gebied optimaal benut worden. Om de tien geboden in de praktijk te kunnen toepassen, zijn er natuurlijk wel pioniers nodig die als eerste de stap durven zetten om tussen de werkelijkheid van autosloopbedrijven, verffabrieken en afvalcentrales hun droomhuis te realiseren.

De Tien Geboden

1. Versterk bestaande kwaliteiten.
2. Vergroot vrijheid van ondernemers en eigenaren.
3. De stad is ontmoeting van wonen, werken en vrije tijd.
4. Pas infrastructuur aan eisen van de tijd aan.
5. Verhoog verblijfskwaliteit tijdens verbouwing.
6. Tijdelijkheid is een strategie.
7. Maak diverse creatieve milieus.
8. Waardeontwikkeling in crisistijd vereist korte terugverdientijd.
9. Verleg grenzen van regelgeving.
10. Open en slagvaardige organisatie.

De Stad bv en Reuse BV/Creative Cities







Pionieren in de praktijk

In het kader van het Binckcafé dat Stroom Den Haag voor de vierde keer op locatie organiseert, stelde Sabrina Lindemann (Mobiël project-bureau OpTrek) een avond samen waarin experts en geïnteresseerden de Binckhorst als potentiële woonomgeving verkenden. De hamvraag: Wat is er nodig om te kunnen pionieren?

Geheel in stijl werd deze aflevering van het Binckcafé georganiseerd bij een pionier thuis. Steven van Lummel (30) is een proefkonijn van het eerste uur op de Binckhorst waar hij momenteel anti-kraak gevestigd is. Ongeveer tachtig kunstenaars, architecten, onderzoekers, gemeenteraadsleden, ontwerpers, potentiële bewoners en beleidsadviseurs die op het café afkwamen pasten moeiteloos in zijn 'huiskamer'. Het pand dat oorspronkelijk gebouwd werd als kantooruimte, deed tot voor kort dienst als Zionistische kerk. 'Jezus is de overwinner' staat nog in rode plakletters op de muur geschreven.

Van Lummel probeert volop mogelijkheden te ontplooiën in de Binckhorst. Zo realiseerde hij een groot skatepark in een oude papierfabriek en is hij directeur van PIP, een cultureel bedrijfsverzamelgebouw dat gesitueerd is op het terrein van een voormalige brandweerkazerne. Met zijn enthousiasme probeert hij zoveel mogelijk mensen, vooral jongeren, te verleiden om naar de Binckhorst te komen. Want in je eentje wonen op ruim 130 hectare bedrijventerrein 'is bepaald geen pretje' stelt hij met een knipoog vast. Om van de Binckhorst een

levendige plek te maken zijn mensen nodig.

Voorbeelden

Om inzicht te krijgen op deze vragen werden vier presentaties gehouden. Ruimtelijk ontwerper Ester van der Wiel vertelde over het Rotterdamse Wallisblok dat in collectief particulier opdrachtgeverschap werd gerealiseerd, Césaire Peeren van 2012Architecten en kunstenaar Erik Jutten gaven een presentatie over het CO2 neutrale huis dat zijn met recycle materiaal realiseerden voor de Power House in Detroit. Vervolgens liet Eric Vreedenburg van Archipelontwerpers zien welke kansen er liggen voor luchtgebonden bouwen en gaf de architect Kiki van Rassel een presentatie over de herontwikkeling van kantoorgebouwen, waaronder Strijp-S in Eindhoven (zie ook p. 8).

Het doel van deze presentaties was om de aanwezigen een beeld te geven van alternatieve vormen van stadsontwikkeling, maar ook om de discussie aan te gaan over de randvoorwaarden die daarvoor nodig zijn.

Durf te investeren

'Over twintig jaar is de Binckhorst getransformeerd van een puur bedrijventerrein in een bruisende stadswijk met woningen, bedrijven, uitgaansvoorzieningen, restaurants, sportaccommodaties en een groot stadspark,' staat nog altijd te lezen op de website van de Gemeente Den Haag. In 2020 moet 'Nieuw Binckhorst' een feit zijn. Het geldt om in de

Binckhorst te investeren is echter op, stelt Hans Sparreboom, die als gebiedsmanager Binckhorst namens de Gemeente Den Haag optreedt. De enige echte prioriteit wordt gegeven aan het ontwikkelen van de Rotterdamsebaan, waarmee de gemeente hoopt de economische ontwikkeling in het gebied vooruit te helpen. Voor het overige wordt het particulier initiatief door de gemeente gefaciliteerd.

De mate waarin de gemeente dit zogenaamde initiatief faciliteert, roept een hoop twijfels op vanuit het aanwezige publiek. Zo is het tijdelijk verhuren van een locatie niet voldoende om de waardecreatie op gang te helpen. De panden die Van Lummel tijdelijk tot zijn beschikking heeft, bieden namelijk niet de mogelijkheid om op zo'n wijze te investeren zoals dat bij het Wallisblok gebeurde. Om zulke projecten mogelijk te maken zou de gemeente panden moeten opkopen en afboeken stelt Ineke Hulshof (Hulshof Architecten). Kiki van Rassel (Van Rassel Architecten) is het met haar eens. 'Als het gaat om de ontwikkeling van dit gebied, zijn de gemeente en corporaties als eerste aan zet. Investeerders wachten namelijk af en pioniers kunnen geen investering maken zonder dat de gemeente de panden afboekt. Bovendien leidt niets doen tevens tot een lagere WOZ-waarde,' constateert Van Rassel.

Waardecreatie

Volgens Sparreboom betekent dit dat de gemeente bakken met geld moet investeren in de aankoop van gebouwen, iets dat de gemeente nu net niet heeft. 'Maar niets doen is ook geld uitgeven,' vindt Eric Vreedenburgh (Archipelontwerpers). Jeroen Saris (de Stad bv): 'Vier muren zijn niets waard zolang er niets in gebeurt. Je moet de pioniers juist een plek geven op dit terrein, want zij kunnen het gebied opwaarderen. Wanneer je het zoals nu alleen maar anti- kraak zet, staat het ook gelijk aan niets doen.'

'Bovendien heeft de gemeente wel geld om in de ontwikkeling van de Rotterdamsebaan te steken,' merkt de architect Iris Schutten op. Dit terwijl het niet veel geld hoeft te kosten om pioniers de ruimte te bieden, een investering die zich terugbetaalt in waardevermeerdering voor

de Binckhorst. Dat een dergelijke investering loont, maakt het Wallisblok goed duidelijk. De wijk Spangen wordt sinds dit project niet langer als het afvoerputje van Rotterdam gezien en de twee woningen die tot nu toe op het Wallisblok te koop werden gezet, waren binnen een week met winst verkocht. Van de Wiel: 'Het Wallisblok was voor ons de enige manier om met een beperkt budget eigenzinnige woningen te ontwikkelen. Er was immers geen marktpartij die vooraf bereid was te investeren.'

Wat Louis Kanneworff (lectoraat Grootstedelijke Ontwikkeling Haagse Hogeschool) steekt is het feit dat E19 Architecten al in 2009 - in opdracht van de plaatselijke ondernemers - een studie heeft uitgevoerd naar de herbestemming van het gebied. Hierin schetsten zij de contouren voor organische stadsontwikkeling. 'Toch heeft de gemeente hier niets mee gedaan en huurt ze vervolgens haar eigen adviseurs in.' Wilma Marijnissen (Platform Binckhorst) verbaast zich vooral over het feit dat er maar zo weinig wordt stilgestaan bij de gebruikers die al in het gebied aanwezig zijn. Ondernemingen zoals autodemontage-bedrijven zitten al generaties lang op de Binckhorst. Al jaren krijgen ze te horen dat ze misschien weg moeten vanwege milieuhinder, terwijl zij de ziel zijn van dit gebied, vindt Marijnissen. Zij hebben het opgebouwd en behoren dan ook de ruimte te krijgen om zich op hun eigen manier te kunnen ontwikkelen. In de ogen van Marijnissen ligt de Binckhorst niet braak, maar barst het al van de initiatieven. De organische stadsontwikkeling begint dus bij het erkennen van de waarde die de bestaande gebruikers vertegenwoordigen.

Flexibele regelgeving

Waar 2012 Architecten in relatieve luwte 'hout konden sprokkelen' voor de transformatie van de Power House in Detroit, is dat in de Binckhorst ondenkbaar. Niet dat er geen regels waren in Detroit, maar door de omstandigheden werden ze heel slecht nageleefd. Juist het gebrek aan regels biedt ruimte voor experiment. In het overgereguleerde Nederland zou het een verademing zijn om plekken te hebben waar de regels niet zo star worden gehanteerd.

Organische ontwikkeling impliceert immers dat het eindresultaat vooraf niet duidelijk is. Dit vraagt om een aanpassing van de huidige set regels die nog toegespitst zijn op het traditionele blauwdruk denken. Wie de bestaande gebruikers en de toekomstige pioniers van de Binckhorst een kans wil geven, dient zich dus ook te buigen over het aanpassen van de regelgeving.

Woonprogramma's zijn bijvoorbeeld al goed te combineren met de bedrijvigheid op het terrein. Zoals E19 architecten in zijn studie al aangaf, zijn sommige bedrijven veel duurzamer gaan produceren. Corine Keus van E19 Architecten geeft als voorbeeld dat het nu al mogelijk is om boven verffabriek De Vos te wonen, terwijl deze in het bestemmingsplan nog altijd als milieuhinderlijk wordt beschouwd.

Saris is het daar mee eens: 'Veel regels die we hebben stammen nog uit het verleden. Om die reden moet het gesprek met de ondernemers worden aangegaan om te kijken hoe ze zich kunnen ontwikkelen naar een situatie die een woon-werkomgeving mogelijk maakt.'

Dromen waarmaken

Zoals uit de discussie tijdens het Binckcafé blijkt, ontstaat organische gebiedsontwikkeling niet vanzelf. De aanwezigen twijfelen sterk of de ambities waargemaakt kunnen worden wanneer de regelgeving niet wordt versoepeld en de gemeente geen investering doet door het aankopen en afboeken van panden. Sparreboom herhaalt voor de aanwezigen dat gemeente zich in een financieel lastig parket bevindt en binnen de beperkte middelen waarover ze beschikt, particulier initiatief probeert mogelijk te maken. Dat is een zeer lovenswaardig streven voor een gemeente die voorheen altijd vast zat aan een blauwdrukplanning.

Toch schuilt in de beperkte financiële slagkracht het gevaar dat de organische stadsontwikkeling synoniem wordt aan een *laissez-faire* politiek. Het wekt de indruk dat er nu 'niets' gedaan wordt. Organische stedenbouw heeft immers kaders nodig om de particuliere initiatieven tot bloei te laten komen. Pioniers zijn in voldoende mate aanwezig. Ze dienen alleen nog de ruimte te verwerven om hun dromen waar te maken.



Presentaties organische stadsontwikkeling

Voorafgaand aan de discussie in het Binckcafé, werden vier projecten gepresenteerd. De projecten dienden ter inspiratie voor de discussie over organische stadsontwikkeling.



Ester van de Wiel – Wallisblok

Het heeft heel veel vergaderingen gekost, maar dan heb je ook wat: Het vernieuwde Wallisblok heeft de wijk Spangen, 'het afvoerputje van Rotterdam', een geheel nieuw aanzien gegeven. Het project werd door de kopersvereniging De Dichterlijke Vrijheid in collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) ontwikkeld. De ruimtelijk ontwerper Ester van de Wiel woont op het Wallisblok en is vanaf het begin betrokken bij het proces.

De initiatiefnemers Hulshof Architecten en Urbannerdam (voormalig Steunpunt Wonen), die ervaring hadden in het ontwikkelen van CPO projecten bij nieuwbouw, wilden deze formule ook toepassen op slecht onderhouden panden om deze van de sloop te redden. Het Wallisblok was typisch zo'n blok dat in zeer slechte staat verkeerde doordat het kampte met vervuiling en drugsoverlast. Omdat de gemeente het eigen woningbezit wilde stimuleren en deze jaren '30 huurwoningen in architecturale zin bijzonder waren, stond de gemeente open voor het voorstel om dit door de Rotterdammers zelf te laten aankopen en opknappen. Bovendien bood het blok de mogelijkheid tot een grote diversiteit aan woningtypes: van woongroepen en appartementen tot stadswoningen of ateliers.



De gemeente kocht de woningen op van de woningcorporatie om ze op deze manier 'kosteloos' te kunnen overdragen aan de toekomstige kopers. Door te adverteren met het 'gratis' weggeven van woningen, kwam een grote golf aan geïnteresseerden op gang. Deze publiciteitsstunt haalde zelfs de landelijke pers. Toen echter duidelijk werd dat de toekomstige bewoners minimaal duizend euro per vierkante meter dienden te investeren in de renovatie van deze woningen, daalde het aantal geïnteresseerden uiteindelijk tot 39.

Dit project werd dus niet zozeer op initiatief van de Rotterdammers zelf genomen, maar ontworpen door Hulshof Architecten en Urbannerdam, die de bewoners het gehele traject met raad en daad bijstonden. Zo kregen de toekomstige bewoners door hun collectief ineens de rol toebedeeld van projectontwikkelaar, wat even wennen was. Deze rol had voordelen, zoals het niet hoeven afstaan van overdrachtsbelasting, maar ook weer nadelen zoals het moeten aangaan van een parapluhypotheek. Voor ieder onderdeel in het Wallisblok werd een commissie opgericht. Dit gold voor het opknappen van de tuin tot het organiseren van de publiciteit en de feestjes bij elke oplevering. De grote klussen zoals het aanleggen van centrale verwarming, het plaatsen van gevels en daken werden bij een gezamenlijke aannemer ondergebracht.



Aan de overige verbeteringen konden de kopers naar eigen inzicht invulling geven. Het vinden van een aannemer die met alle huishoudens het gesprek aanging was overigens nog niet zo eenvoudig, maar was een vereiste om dit project tot een succes te maken.

Het collectief particulier ontwikkelen bracht een hoop tijd, gepuzzel en overleg met zich mee om alle aspecten van de renovatie en financiën goed geregeld te krijgen. Doordat de bewoners in zo'n vroeg stadium gezamenlijk verantwoordelijkheid droegen, raakten ze nauw betrokken bij elkaars leven en ontstonden de nodige vriendschappen. Daarnaast delen de bewoners, waarvan een groot deel werkzaam is in sociale en creatieve beroepen, dezelfde passie voor het onderhouden van de gezamenlijke tuin. Ze dragen hier nog altijd samen zorg voor. Het hebben van een gedeelde passie is volgens Van de Wiel om die reden dan ook een goed uitgangspunt voor CPO. Zo zouden paardenliefhebbers zich bijvoorbeeld kunnen verenigen om een woonplek met manege en stallen te creëren, een potentie die volgens haar op de Binckhorst zeker aanwezig is.



2012Architecten – Power House Detroit

Sinds de productie van auto's naar de lage lonenlanden is verplaatst, is de voormalige bakermat van de Amerikaanse auto-industrie Detroit verworden tot een steppe waar hele wijken er verlaten bij staan. Armoede en criminaliteit vieren hoogtij in deze stad die volgens sommigen in een 'vrije val' verkeert. Deze stad, die ooit een van de meest moderne steden in de Verenigde Staten gold, heeft veel aantrekkingskracht op kunstenaars. Door de leegstand is er namelijk veel experiment mogelijk. Het uit Detroit afkomstige kunstenaarsstel Gina Reichert en Mitch Cope hebben diverse huizen in de stad opgekocht om de verloedering tegen te gaan. In deze huizen ontwikkelen ze diverse projecten met internationale kunstenaars. Een van die huizen is de Power House, een archetypische Amerikaanse arbeiderswoning. Via dit huis willen ze experimenteren met het winnen van zonne- en windenergie (off-the-grid), maar ook zelfredzaamheid binnen de gemeenschap stimuleren. In samenwerking met het Amsterdamse initiatief Partizan Publiek en het Fonds voor Beeldende Kunst, Vormgeving en Bouwkunst fungeert de Power House als een tijdelijke residency (gastatelier) voor kunstenaars, vormgevers en architecten.



Begin 2010 beet Césaire Peeren (2012Architecten) het spits af om de Power House via hergebruik van lokale materialen gebruiksklaar te maken als residency. Al vijftien jaar lang ontwerpt 2012Architecten door middel van het hergebruik. Ze kijken hierbij naar de stad als een plek waar je materialen kunt 'oogsten.' In Detroit, waar dagelijks huizen gesloopt worden, was er materiaal genoeg voor handen. Peeren ontwierp een zogenaamd 'nul-energie' huis dat geheel op eigen kracht kan functioneren. De coördinatie en uitvoering van het ontwerp liet hij grotendeels over aan de beeldend kunstenaar Erik Jutten die uiteindelijk zes maanden in Detroit verbleef.

De vraag of een dergelijk project ook mogelijk is op de Binckhorst hangt samen met regelgeving. Aangezien deze in Detroit grotendeels is weggefallen of bijna niet wordt nageleefd, is er veel meer mogelijk. In Nederland moet je vooraf alles doorgeven bij een bouwaanvraag, wat iedere wijziging die je gaandeweg wilt maken frustreert. Juist die flexibiliteit zou een uitkomst kunnen bieden. Volgens Peeren zou het dan ook verstandig zijn het bouwen in de Binckhorst als proces op te vatten. In deze stapsgewijze aanpak worden de regels wel nageleefd, maar blijft er flexibiliteit over om gaandeweg het proces aanpassingen te maken.



Eric Vreedenburgh (Archipelontwerpers) - Luchtgebonden bouwen
Archipelontwerpers is een architectenbureau dat naast het ontwerpen ook onderzoek verricht in onder meer het luchtgebonden bouwen. Archipelontwerpers heeft in de afgelopen jaren achttien bovenstadontwerpen gemaakt, variërend van complete woonwijken tot penthouses boven op een bestaand gebouw. Een deel van de projecten is gesitueerd in de badplaats Scheveningen, waarvan een aantal zijn gerealiseerd en een aantal nog in ontwikkeling zijn.

Eric Vreedenburgh, architect bij Archipelontwerpers en medeauteur van de publicatie 'Luchtgebonden Bouwen', neemt het publiek mee in een presentatie met inspirerende voorbeelden van deze duurzame vorm van intensief ruimtegebruik. Het pleidooi van Vreedenburgh om bovenstads te bouwen is vooral een pleidooi voor differentiatie. Op daken is namelijk zoveel mogelijk: je kunt er tennissen, dansen, zwemmen, eten, tuinieren of een bioscoop bouwen. Luchtgebonden bouwen brengt kortom de dynamiek weer terug in de stad. Want die dynamiek ontbreekt nogal eens. 'Nederlanders zijn verschrikkelijk goed in het creëren van monoculturen,' vindt Vreedenburgh.



Bouwen in de lucht betekent dus niet het optoppen van een dak met nog een monocultuur. Het gaat er juist om dat de schrale wooncultuur wordt doorbroken. Juist wanneer twee elementen met elkaar gecombineerd worden die in beginsel niets met elkaar te maken hebben, kan er iets moois ontstaan: 'In het ongerijmde ligt betekenis', zo citeert hij de filosoof Wittgenstein. Een mooi voorbeeld van luchtgebonden bouwen vindt de architect het Diddendorp van MVRDV. Deze blauwe huisjes op het dak van een Rotterdamse woning weet de banaliteit van het optoppen van zich af te schudden en creëert een nieuw woonmilieu, aldus Vreedenburgh in zijn commentaar op dit bijzondere ontwerp. Maar waarom bouwen in de lucht als er zoveel leegstand is? Volgens Vreedenburgh is het vooral een kwestie van mentaliteit. 'Lucht-gebonden bouwen kan de bestaande stad niet alleen intensiveren, maar ook nieuwe vitaliteit geven en de monofunctionaliteit van de omgeving doorbreken. De bestaande gebouwen worden dan niet gereduceerd tot afgedankte sokkels, maar krijgen een tweede leven. Juist door op de Binckhorst het dak als ontwerpogave te zien, wordt een belangrijke basis voor stedelijke transformatie gelegd.' Door een inflexibele regelgeving worden helaas nog veel te vaak processen gefrustreerd, vindt Vreedenburgh. Wanneer je vooraf niet weet wat je in detail gaat

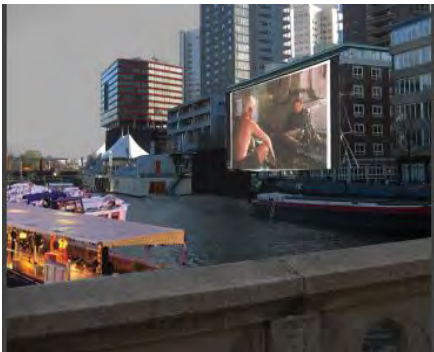
ontwikkelen, levert dit problemen op bij de bouwvergunning. Vreedenburg zou graag zien dat de juridische protocollen worden aangepast op een dynamischer gebruik, iets dat ontwikkeling op de Binckhorst in ieder geval ten goede zou komen.



Kiki van Rassel - herontwikkeling van kantoor naar woongebouw

Het voormalige bedrijventerrein Strijp-S dat toebehoorde aan Philips, is in het laatste decennium op succesvolle wijze getransformeerd naar een nieuw woon-werkgebied. De stad Eindhoven heeft er een dynamisch stadsdeel bijgekregen dat wordt gekenmerkt door een bijzondere combinatie van nieuwbouw en industrieel erfgoed. Allerlei creatieve bedrijven zijn neergestreken op dit terrein dat voorheen publiek ontoegankelijk was.

Kiki van Rassel (Architektenbureau van Rassel) adviseerde de woningcorporatie Stichting Trudo al in een vroeg stadium over de herontwikkeling van de gebouwen op de Hoge Rug bij Strijp-S. Toen het gebied werd vrijgegeven was het voor Van Rassel duidelijk dat de ontwikkeling als eerste begint bij het aantrekken van mensen. Net zoals de Binckhorst zonder pioniers niet kan transformeren tot een levendig woon-werkgebied. De onderliggende vraag is echter: hoe trek je juist deze mensen aan? Volgens van Rassel zijn jongeren en studenten vaak de bewoners van het eerste uur op dit soort terreinen. Wanneer je deze doelgroep wilt bereiken, moet je dan ook voor een aantal zaken zorgdragen. De huren dienen betaalbaar te zijn en niet binnen korte tijd te stijgen. Daarnaast dient er ook een programma te zijn waarbij het maaiveld wordt ingevuld met tijdelijke voorzieningen zoals horeca en cultuur.



Als voorbeeld geeft ze onder meer het programmeren van films in de openbare ruimte. Die pioniers trekken is belangrijk om een dynamiek op gang te brengen, zodat het hogere segment in een later stadium kan worden aangetrokken. Bovendien groeien de pioniers in hun wooncarrière en is de kans aanwezig dat ze binnen de wijk doorverhuizen doordat ze verbonden raken met de plek. Op de Wilhelminapier bij de Kop van Zuid in Rotterdam voorzag ze een monumentaal pakhuis van een tijdelijke programmering met studentenkamers, zodat deze invulling na een aantal jaren ook weer aangepast kan worden met de invulling van horeca en bedrijven in de plint van het gebouw. Een dergelijke aanpak, benadrukt Van Rassel, heeft echter tijd nodig en is niet op een korte termijn gerealiseerd. Het hogere segment verschijnt nadat de pioniers de plek in waarde hebben vermeerderd.

Om de bewoners van het eerste uur te trekken, is echter wel snelheid geboden. Door tijdelijke voorzieningen te realiseren en een aantrekkelijke huur te waarborgen, kan deze groep worden verleid. In Den Haag zijn er, met de Haagse Hogeschool op steenworp afstand, zeker kansen aanwezig om deze groep pioniers voor de Binckhorst binnen te halen. Volgens Van Rassel dienen de gemeente en vooral ook de woningcorporatie door hun maatschappelijke taak als eerste de handschoen op te pakken.