



# SAMEN **STAD** MAKEN

Gebaseerd op de prijsvraag  
AM | Included

Een uitgave van AM

# SAMEN **STAD** MAKEN

Gebaseerd op de prijsvraag  
AM I Included

Een uitgave van AM



# VOORWOORD

**S**amen Stad maken, als bouwmeester van AM is dit het centrale thema waarmee ik werk aan de ontwikkeling van steden. De verstedelijkingsopgave is zeer actueel. Door de enorme druk op de woningmarkt zie je dat functies onder druk komen te staan en de stad uit worden gedreven. Veel bedrijventerreinen, vrijkomende schoolgebouwen of zorgcomplexen transformeren naar woongebouwen en -gebieden. Dat wat erbij wordt gebouwd, moet compact en intensief zijn om zoveel mogelijk ruimte te maken voor de groeiende stad en voor andere ruimtevragers, zoals klimaatadaptatie, energieopwekking en biodiversiteit.

Compact en intensief, lees klein en veel, komen ook voort uit de veranderende behoefte van vaak nieuwe generaties. Dit zijn stedelingen die de stad als hun huiskamer of werkplek zien en voordeel zien in het delen van voorzieningen, zoals auto, wasmachine, logeerkamer of gereedschap. Door middel van appgroepen is dit ook gemakkelijker zelf te regelen.

Compact en intensief kunnen ook voortkomen uit de berekeningen van de ontwikkelaar of bouwer. De vele eisen en wensen, de hoge grondkosten, het hoge grondbod als gevolg van tendergedreven prijsopdriving, kunnen leiden tot compact en intensief bouwen. Maar ze leiden ook tot hoge prijzen voor woningbouw en de commerciële en maatschappelijke voorzieningen.

De diversiteit van mensen, activiteiten, werkgelegenheid en voorzieningen is wat de stad zo interessant maakt. Hoe houden we de stad toegankelijk en aantrekkelijk voor iedereen die er wil wonen, werken, leren en ontspannen? Voor diverse inkomensgroepen en huishoudens maar ook voor mensen met verschillende achtergronden, wensen en gebruiken. En hoe kan de stad zich aanpassen aan de snel veranderende wensen en eisen, mede veroorzaakt door technologische ontwikkelingen en verandering van werk en mobiliteit?

Een snel groeiende stad kan ook betekenen dat de sociale samenhang wordt ontwricht, of dat mensen zich eenzaam of onveilig voelen. Het is belangrijk dat naast het realiseren van bouwprojecten ook aandacht komt voor andere, meer zachte waarden waardoor mensen zich thuis en veilig voelen in de stad, voor elkaar zorgen en zich verantwoordelijk voelen voor hun leefomgeving.

Samen stad maken is een oproep aan alle partijen die verantwoordelijk zijn voor de ontwikkeling van steden. Beleidsmakers, bestuurders, ontwikkelaars, corporaties, beleggers, bewoners, ondernemers, investeerders, bouwers, initiatiefnemers, (culturele en maatschappelijke) instellingen, onderwijs, waterschappen, noem maar op. Door ideeën te delen, elkaars kennis te benutten, elkaar te betrekken bij de ontwikkeling en samen de opgave te formuleren voor de stad, zoals we die voor ogen hebben, maken we onze steden toekomstbestendig, leefbaar en aantrekkelijk.

*Hilde Blank*  
directeur AM Concepts en bouwmeester AM



Gebieds- en projectontwikkelaars van AM in debat met elkaar en met de genomineerden van de prijsvraag over de thematische agenda van AM: gelukkig leven, healthy urban living and working, gedurfde duurzaamheid, stad- en gebiedsmaker en inclusieve stad.

# SAMEN STAD MAKEN

Prijsvraag AM I Included  
Architectuur Lokaal: Margot de Jager, Vincent Kompier.  
Jury: Edwin Oostmeijer, Hilde Blank, Like Bijlsma, Emilie Vlieger, Elma van Boxel.



## Verantwoording en leeswijzer

Deze publicatie is onder andere gebaseerd op de rijke opbrengst van de inzendingen. De inzendingen zijn geanalyseerd en gerubriceerd in vier hoofdstukken: Mens, Ruimte, Proces en Realisatie. Door de tekst heen staan quotes uit de inzendingen die de verhaallijnen ondersteunen. Er zijn korte samenvattingen opgenomen van de acht inzendingen die een onafhankelijke jury in de eerste selectieronde heeft geselecteerd. Speciaal voor deze publicatie zijn er vijf interviews gehouden

met personen die ervaring met het thema inclusieve stad of een visie daarop hebben: vertegenwoordigers van de ontwerpwereld (rijksbouwmeester Floris Alkemade), corporaties (voorzitter Aedes Marnix Norder), gebiedsontwikkeling (directievoorzitter AM Ronald Huikeshoven), lokaal bestuur (wethouder Utrecht Kees Diepeveen) en de wetenschap (hoogleraar gebiedsontwikkeling TU Delft Co Verdaas).

## 08 DE INCLUSIEVE STAD

### 12 MENS

14 OPEN

16 VERWEVEN

18 AM I INCLUDED: COMM "IN"

19 AM I INCLUDED: SHARING IS CARING

20 SAAMHORIG

### 24 RUIMTE

26 PUBLIEK

28 AM I INCLUDED: WRIJVEN VAN SUBCULTUREN

29 AM I INCLUDED: NICHE FOR MISFITS

30 PLEK

32 VERNUFT

34 AM I INCLUDED: CIRCLE OF LIFE

35 AM I INCLUDED: INCLUSIVE HABITATS

### 38 PROCES

40 AANPAKKEN

42 ADAPTIEF

44 AM I INCLUDED: HET BUURTBLOK

45 AM I INCLUDED: INCLUSIVITEIT IS EEN WERKWOORD

### 48 REALISATIE

50 HAALBAARHEID

### 54 REFLECTIE

### 58 INZENDERS

### 59 COLOFON

## INTERVIEWS



FLORIS ALKEMADE

P.10



RONALD HUIKESHOVEN

P.22



KEES DIEPEVEEN

P.36



MARNIX NORDER

P.46



CO VERDAAS

P.52

# DE INCLUSIEVE STAD

**Vaak wordt bij de inclusieve stad gedacht aan de kwetsbare mensen in de samenleving, mensen die afhankelijk zijn van zorg of betaalbare woningbouw, mensen die minder mobiel zijn of geen sociaal vangnet hebben. Of aan de multiculturele samenleving waar mensen vanuit verschillende achtergronden, geloof en nationaliteit in harmonie samenleven. Binnen AM wordt het thema Inclusieve stad breder opgevat. Het is een stad voor en van iedereen, waar iedereen zich welkom voelt en betrokken. Een stad waarmee meerdere mensen zich kunnen identificeren, waar je anoniem en jezelf kunt zijn en toch verbonden, waar vanzelfsprekende plekken zijn voor ontmoeten.**

De opgaven waarmee AM als gebiedsontwikkelaar te maken krijgt in de grotere steden worden in toenemende mate complexer. De gebiedsontwikkeling van Bajes Kwartier in Amsterdam, maar ook van Merwede Kanaalzone in Utrecht en Feyenoord City in Rotterdam laten dat zien.

De transformatie van de Bijlmerbajes naar een hoogstedelijk en gemengd stadsdeel kan alleen als we erin slagen een grote diversiteit aan doelgroepen te huisvesten, alsmede culturele topvoorzieningen, dagelijkse voorzieningen en een grote variatie aan (semi) openbare ruimten en tuinen een plek te geven. Nieuwe thema's als gezondheid en circulariteit komen tot uiting in bijvoorbeeld het hergebruik van materialen, meetbaar maken van gezondheid, aanbieden van mobiliteitsconcepten. In Merwede Kanaalzone ligt de uitdaging in het terugdringen van de automobiliteit, het bevorderen van de diversiteit en het betaalbaar houden van de woningen voor verschillende doelgroepen. Dat vereist ook een gedragsverandering van mensen die hier komen wonen en werken, zeker als het gaat om mobiliteitsgebruik. De 'fast track plots' van Feyenoord City zijn complex omdat dit ogenschijnlijk drie verschillende plots zijn, die zich in een overgangsgebied bevinden van bestaande stadswijken naar de nieuwe hoogstedelijke ontwikkeling rondom het nieuwe en oude Feyenoord stadion. Zij vervullen als het ware een brugfunctie tussen verschillende stadsdelen. Dat stelt eisen aan de programmering van zowel de commerciële en maatschappelijke functies in de plinten, van de woningbouw en ook van de programmering en inrichting van de buitenruimte.

Als maatschappelijk betrokken ontwikkelaar wil AM zich inzetten om met haar bouwopgaven steden aantrekkelijk te houden en te maken. Daarbij streeft zij naar het maken van betekenisvolle plekken waardoor levendige en aantrekkelijke gebieden ontstaan, waar verschillende doelgroepen zich thuis voelen. Vanuit deze ervaring en groeiende ambitie wil AM innovatieve voorbeelden genereren die een nieuw licht werpen op de gedachten achter de inclusieve stad. Om haar kennis hieromtrent verder te ontwikkelen heeft AM in 2018 de prijsvraag 'AM I Included' uitgeschreven.

In deze prijsvraag zijn partijen gevraagd hun visie te geven op de inclusieve stad en met haalbare en realistische voorstellen te komen hoe hier aan te werken, geïllustreerd met referentiebeelden of eigen principes / schema's. Het heeft ruim 50 inzendingen uit 10 verschillende landen opgeleverd en een winnaar die werkt aan een concrete AM opdracht en die AM helpt om een nieuwe werkmethode te ontwikkelen. De totale oogst van de prijsvraag is zo divers en interessant dat we dit graag willen delen. De oogst bestaat uit nieuwe woonconcepten, ontmoetingsplekken in de openbare ruimte, het transformeren van verkeersruimte naar een bestemming (zowel op gebouw- als buurt- en wijkniveau), een andere manier van programmeren en functies mengen, een andere aanpak en werkmethode, een andere rol van de ontwikkelaar in een gebied coöperatie, de nieuwe mogelijkheden door voortschrijdende technologische ontwikkelingen, waaronder de digitalisering en een andere benadering van doelgroepen.

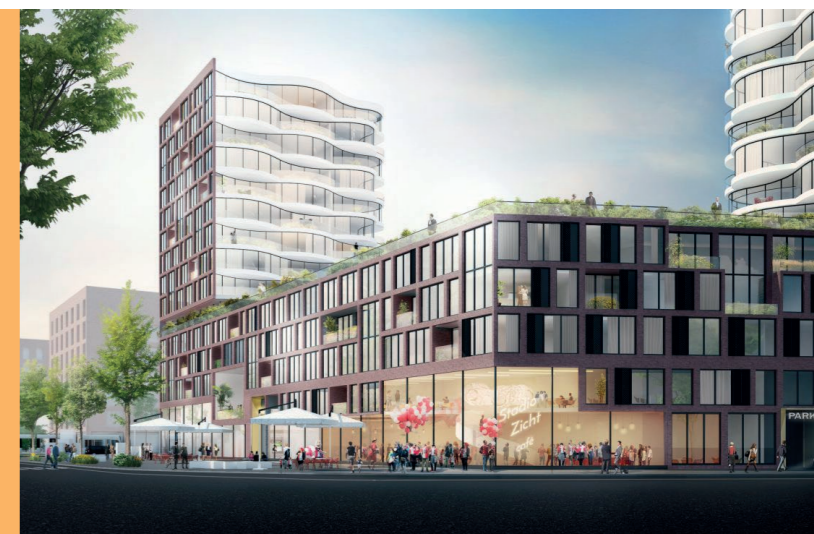
## Bajes Kwartier, Amsterdam

De hoofdstedelijke bouwproductie krijgt met Bajes Kwartier een forse impuls: circa 1.350 woningen worden hier toegevoegd, van betaalbare starterswoningen tot en met exclusieve huizen en gezinsappartementen. Dertig procent wordt in de sociale woningbouw gerealiseerd. Daarnaast is er veel aandacht voor andere functies, zoals een design cluster, horeca en een gezondheidscentrum. Het gebied wordt volledig energieneutraal.



## Parkstadzuid, Rotterdam

Ontwikkeling, ontwerp en realisatie van een appartementencomplex met 258 woningen met een mobiliteitsconcept en parkeren aangevuld met een levendige plint met leisure-, hospitality- en sportfuncties. Het plan sluit naadloos aan bij de ontwikkelstrategie van Rotterdamzuid en vormt de overgang van de wijk Parkstad naar het plangebied Feyenoord City.



## Merwede, Utrecht

Merwede wordt een levendige en duurzame stadswijk, met ruimte voor circa zesduizend woningen. Er verrijzen voorzieningen op het gebied van horeca, bedrijvigheid, creativiteit en winkels. De keuze voor duurzame mobiliteit betekent dat voetgangers en fietsers hier ruim baan krijgen. Er ontstaat een autovrije, veilige en levendige omgeving met groene openbare ruimtes.



# INTERVIEW

## BLIJF ZOEKEN, NAUWGEZET EN GEZAMENLIJK

In gesprek met **Floris Alkemade, Rijksbouwmeester**



In de meest letterlijke zin sluit de inclusieve stad niemand uit. De verwezenlijking ervan is echter heel wat complexer. Wie denkt of zegt iets te doen aan de inclusieve stad, doorgrondt maar zelden hoe groot de afstand is die sociale segregatie teweegbrengt. Het belangrijkste probleem is dat we allemaal - bestuurders, ontwerpers, bouwers, ontwikkelaars - kampen met een bepalende vorm van blindheid. We streven naar de inclusieve stad, maar zelfs dan vooral vanuit ons eigen standpunt geredeneerd. Die ingekaderde werk- en denkwijze leidt soms openlijk, soms onbewust, tot vormen van niet-inclusieve stedelijkheid. Een stad die bepaalde mensen of groepen stelselmatig uit de kwetsbare delen van de samenleving verdringt, uitsluit van of beperkt in het gebruik van delen van de stad. Je bewust worden van deze blindheid is de eerste horde die genomen moet worden in de ontwikkeling van een inclusieve stad.

Het bouwen aan de inclusieve stad vereist solidariteit met die groepen in de samenleving die het moeilijk hebben. Het valt me op dat de gesprekken hierover vooral worden gevoerd door en met mensen die het al goed voor elkaar hebben. Terwijl de onderste 20 procent van deze maatschappij, die het meest gebaat zou zijn bij inclusiviteit, zich toch echt in een totaal andere realiteit bevindt. Ik verbijster me altijd over de getallen. Bijvoorbeeld dat een op de 6 pubers de ondertiteling

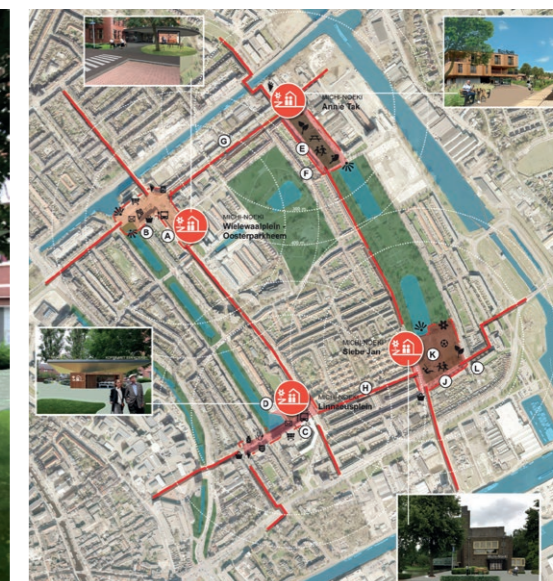
op de tv niet kan volgen. Als je niet goed kunt lezen en schrijven: hoe moeilijk wordt het leven dan? Hoeveel controle verlies je en hoeveel argwaan ontwikkel je wel niet?

De vraag is dus: doen we genoeg en zijn we ons wel voldoende bewust van onze verantwoordelijkheid voor al die mensen die het niet goed voor elkaar hebben? Dat is nadrukkelijk ook de opgave waar architecten het verschil zouden kunnen maken. Tegelijkertijd is het de opgave waar we het de afgelopen twintig jaar serieus hebben laten afweten.

De jaren negentig waren de grote triomf van het marktdenken. Het geld kon niet op in die tijd. En de architectuur ging daar gewoon in mee. Vervolgens toonde de crisis de keerzijde van die medaille. Daaruit bleek hoe kwetsbaar de bouwwereld was geworden, in het bijzonder de architectenbureaus. Velen van hen hadden geen eigen verhaal meer te vertellen op het moment dat de commerciële werkelijkheid zwaar onder druk kwam te staan. De helft van mijn beroepsgroep kwam daardoor buitenspel te staan.

De inclusieve stad, en dan met name de solidariteitsgedachte erachter, biedt architecten de kans om weer op zoek te gaan naar dat eigen verhaal. Goede woningen bouwen kunnen we, ook architectonisch. Maar hoe

Inspired by...



### MICHI NOEKI, VOLLMER & PARTNERS

De naam is afgeleid van de Michi-no-eki in Japan. Daar is het een aangename en goed toegeruste halteplaats op het brandpunt van verkeersstromen. (...) Een Michi-Noeki is een vrijblijvende, gezellige ontmoetingsplaats met leestafel, kitchenette, uitleenkast, buurtinfo, invalidentoilet en buitenbank. Ze is de hele dag geopend, voor iedereen toegankelijk en wordt bemand door professionals en vrijwilligers.

*Inzending voor prijsvraag 'Who Cares?' (ARBM) van Team Vollmer en partners & Twynstra Gudde*

voorkomen we nu met onze gebouwen en onze steden dat mensen, die niet of niet goed zelf de regie over hun leven kunnen voeren, stelselmatig buitenspel komen te staan? Ze zijn minder gezond, gaan eerder dood en ervaren in hun leven een optelsom van ellende die zij niet zelf kunnen voorkomen. Maar wij kunnen dat voor een belangrijk deel wel. De bal ligt bij ons.

Het realiseren van een inclusieve stad is niet eenvoudig, maar zeker niet onmogelijk. Het is een ontwerpvrage met een uitzonderlijk sterke culturele dimensie. De zoektocht naar het beste antwoord vereist het opdoen van ervaring, experimenteren en een dosis lef om de buiten de gebaande paden te stappen.

# MENS

Mensen maken de stad. In wat voor een stad wil je wonen, werken, winkelen of verblijven? En kun je daar ook zelf invloed op uitoefenen? Moet per se alles worden gemengd of kun je ook exclusief wonen en leven in een inclusieve stad?





# OPEN

**Door de steeds grotere toename aan stromen van mensen, goederen en ideeën die door en in de stad lopen, bestaat soms een te sterke neiging tot het afbakenen of reguleren van de ruimte. Daardoor ontstaat het risico van segmentatie in plaats van wenselijke openheid en dynamiek.**

## Waarneming

De hedendaagse stad is een stad van komen en gaan. Het is een magneet voor velen die aangetrokken worden door de concentratie van mensen, werk en cultuur. Maar ook de kansen, kennis en perspectieven die de stad biedt, zijn aantrekkelijk voor veel doelgroepen. De grote diversiteit aan ruimtelijke, sociale en economische activiteiten maakt steden aantrekkelijke brandpunten. Tegelijkertijd worden we, ook niet stedelingen, steeds mobieler en beweeglijker in ons doen en laten. Afstanden worden betrekkelijk, leefwerelden ruimer en onze sociale domeinen veranderen voortdurend.

## Gevolg

De stad vormt een knoop of schakel in een groter netwerk. Kennis, geld, goederen en mensen stromen de stad in en uit. Mensen komen er, vestigen zich tijdelijk, passeren of gebruiken de stad als springplank. Tegelijkertijd zijn er ook groepen die de stad niet of nauwelijks uit komen en hun identiteit ontlenen aan de stad. Voor de inclusieve stad is het belangrijk dat mensen, die met verschillende motivaties zich al dan niet tijdelijk zich aan de stad verbinden, voelen dat ze welkom zijn en profijt hebben van elkaar.

*Quote inzending: Order through life*

**“Migratie is inmiddels een onontkoombaar gegeven. Steden moeten in staat zijn om nieuwe en onbekende verlangens te verwelkomen, in een snel komen en gaan. De steden van vandaag zijn geprivatiseerd, rigide en afgesloten; ze kunnen zich niet aanpassen aan veranderingen. Een ‘open stad’ kan dat wel.”**

## Kans

Willen we de stad relevant en aantrekkelijk houden als centrum in deze dynamiek van stromende goederen en migrerende mensen dan doen we er verstandig aan haar open en poreus te houden. Bereikbaarheid van en mobiliteit binnen de stad zijn belangrijke factoren. De stad moet bereikbaar blijven voor zoveel mogelijk doelgroepen en niemand uitsluiten. Eenmaal daar moeten groepen en individuen zich bovendien vrijelijk door verschillende segmenten van wonen, werken en leven kunnen bewegen. Stagnatie en het te strak afbakenen van ruimte en domeinen werken averechts. Een stad die gefixeerd en star is, kan zich immers niet aanpassen aan veranderingen. De inclusieve stad is dus bij uitstek open, vloeibaar en veranderlijk.

## Doen

Door niet te denken in afbakening of afscherming, maar juist uit te gaan van voortdurende verandering, ontstaan nieuwe mogelijkheden en perspectieven. De stad kan er daadwerkelijk door groeien en bloeien. Dat betekent dat mensen open moeten staan voor verandering. Wanneer mensen goed worden meegenomen in de argumenten, er zelf aan kunnen bijdragen en er profijt van kunnen hebben, is de kans van slagen groter. Een verandering wordt sneller geaccepteerd en er gaat een nieuw evenwicht ontstaan.

*Vittorio Desikan (Piushaven Tilburg) stimuleert met zijn openbare ‘openlucht huiskamer’ ontmoetingen en zorgt voor verbroedering en begrip tussen verschillende groepen.*



# VERWEVEN

**Verweven zorgt voor een gemengde stad waarin mensen elkaar op een andere, onverwachte wijze zien en ontmoeten. In plaats van functiescheiding en te doelgroepgericht denken en bouwen, ontstaan meer tussenvormen en overgangszones en gedeelde ruimtes tussen wonen, werken, ontspannen en andere bezigheden.**

## Waarneming

Wijken en buurten hebben niet zelden het karakter van eilanden met, al of niet zorgvuldige gecultiveerde, condities en eigenschappen. Dat komt deels door de wijze waarop ze in één beweging en periode ontworpen en gebouwd zijn. Maar vaak wonen er ook mensen van gelijke statuur, met een vergelijkbaar inkomensniveau en eenzelfde sociale achtergrond. Dat biedt voor velen een gevoel van veiligheid en overzichtelijkheid.

## Gevolg

De diversiteit in de stad bloeit weliswaar nog, maar is te vaak verdeeld in aparte gebieden. Als de scheiding tussen de gebieden te sterk is, wordt door het gebrek aan menging de bestaande kloof tussen arm en rijk, of andere verschillen tussen groepen die in en buiten een bepaalde wijk wonen, versterkt. Niet zelden wordt dit gevoeld door onbekendheid met een andere cultuur, vooroordelen of simpelweg angst voor het vreemde. Zo is er op het niveau van de stad sprake van diversiteit, maar op het niveau van de buurt sprake van exclusiviteit.

*Quote inzending: Het Themablok*

**“De Inclusieve Stad is een grote verzameling van verschillende exclusieve identiteitsvolle interesses die zich binnen de stad samenvoegen en mengen tot een gevoel van eenheid in verscheidenheid.”**

## Kans

De aanwezigheid van en interactie tussen verschillende levensovertuigingen, inkomensklassen, culturen, leeftijden en beroepsgroepen op een relatief beperkt oppervlak is een leidraad voor leefbare steden. Niet starre en statische zones en gebieden maar het verweven en in elkaar overlopen van die verschillende leefwerelden is effectief. Mensen vinden elkaar makkelijker in omgevingen en ruimtes die niet eenduidig zijn. Denk aan een park, tuin of plein. De uitdaging is om verwevenheid op verschillende stedelijke schaalniveaus daadwerkelijk te bewerkstelligen. Dus op zowel het niveau van de stad als van buurt of buurtblok. Door het afwisselen en meer verweven van verschillende groepen kunnen, met de juiste regels, afspraken en condities, wederzijdse belangstelling en een andere sociale dynamiek ontstaan. Verweving strekt zich daarbij zeker ook uit tot het combineren van woningen van verschillende prijsniveaus in een wijk of buurt.

## Doen

Het verweven van gebieden en mensen is even essentieel als lastig in een stad. Vanwege de gevoeligheid en soms slechte ervaringen uit het verleden met vormen van verweven stedelijkheid is maatwerk en een zorgvuldige afweging nodig. Hier is dus niet één formule of vast recept voor, maar er moet telkens opnieuw bepaald worden wat werkt. Daarbij kunnen exclusieve buurten samen een inclusieve wijk opleveren, bijvoorbeeld doordat je weliswaar woont in een homogeen samengestelde buurt maar winkelt, eet of speelt in elkaars buurt. Samen profiteer je van wat de stad te bieden heeft en zorg je voor voldoende draagvlak voor de maatschappelijke en culturele voorzieningen.

*Dans workshop met kinderen op het Amsterdam Roots Open Air, gratis cultureel festival gehouden in het Oosterpark, in Amsterdam.*



# COMM "IN"

## Inzending van Laurens Boodt

(Selectie uit tekst inzending)

### De gemeenschap van de wijk

De inclusieve stad bestaat uit wijken met gemeenschappen van jong tot oud, arm en rijk en verschillend in afkomst, die prettig met elkaar samenwonen. Door een wooncyclus kunnen bestaande en nieuwe bewoners nu en in de toekomst leven in een woning die past bij de levensfase waarin ze zich bevinden. Hierdoor blijft een diverse gemeenschap behouden, die gezamenlijke uitdagingen op het gebied van ecologie, mobiliteit, zelfredzaamheid en fijn samenleven kan oppakken. We verwelkomen je in de COMMunity- INclusive: COMM"IN".

### De collectieve wijk-scrapers

In de wijk staan 'wijk-scrapers', met een eigen woningtypologie, die aansluit bij de behoeftes van jongeren, starters, gezinnen, 'empty nesters', ouderen of andere groepen, met een passende prijs in

koop of huur. De woongebouwen zijn vijf tot acht verdieping hoog en zorgen bij voldoende dichtheid voor een goede verhouding in bouwkosten en bij deze hoogte hebben bewoners contact met wat er op straat gebeurt. Door plattegronden per verdieping van de 'wijk-scrapers' gelijk aan elkaar te maken ontstaat er standaardisering, die zorgt voor snel te bouwen en relatief betaalbare woningen. Binnen de plattegrond kunnen bewoners een eigen invulling geven aan zo gelijk mogelijke ruimtes binnen de plattegrond. Een slaapkamer is bij de één de woonkamer en bij de ander de kamer waar vrouwen samen kunnen komen.

Bewoners met een gemeenschappelijke identiteit, waardes, leeftijden, achtergronden of gebruiken vormen een collectief in bijvoorbeeld de 'Grand Old Lofts' (ouderen), 'Kasbah Tower' (Mediterraans), 'New Life' (starters) of

het 'Full House' (gezinnen). Doordat deze gebouwen een kleine korrel hebben is er op wijkniveau een breed aanbod aan verschillende woningen, met uiteindelijk in totaal een diverse groep aan bewoners.

### De levendige buitenruimte

Het parkeren van elektrische deelauto's wordt ruimtelijk geconcentreerd op een beperkt oppervlakte. De overige openbare ruimte is een veilige wandel- en fietsruimte, met veel ruimte voor planten en waterbuffering voor regenval, net als op de daktuinen en de wachttuinen. Zo ontstaan er aangename speel- en verblijfsplekken waar bewoners de kans krijgen de ruimte toe te eigenen en graag lang willen verblijven met andere bewoners van de wijk.

# SHARING IS CARING

## Inzending van Stephanie Zeulevoet

(Selectie uit tekst inzending)

### Hoe co-living de woningmarkt van de stad weer toegankelijk kan maken voor alle sociale groepen

Bij co-living denkt men vaak snel aan communes of woongroepen, waarbij men veel van de dagelijkse activiteiten samen doet en weinig eigen ruimte heeft. Er zijn echter veel vormen van co-living: het kan zo minimaal zijn als het delen van een wasruimte of het samen onderhouden van een binnentuin. Het uitgangspunt is dat de bewoners "iets" met elkaar delen.

In de huidige woningmarkt is co-living vaak gericht op jongeren, zowel werkenden als studenten. Hierbij heeft de bewoner vaak een kleine woning, maar daarbij wel een aantal gemeenschappelijke ruimtes en services tot zijn/haar beschikking, die extra wooncomfort

en woonplezier geeft.

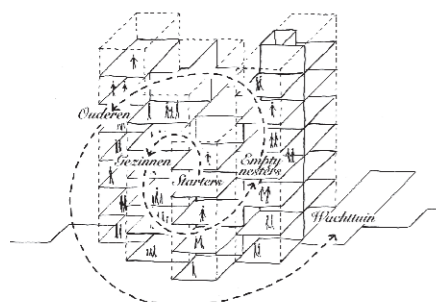
Wanneer je co-living in de bredere woningmarkt ziet, is er een sterke aanleiding om deze woonvorm ook aan andere doelgroepen aan te bieden. Als verschillende doelgroepen in één groot project samen zouden wonen, kunnen zij elkaar aanvullen. Ouderen zouden bijvoorbeeld de binnentuin kunnen onderhouden, jongeren zouden de ouderen kunnen helpen met de boodschappen, ouders zouden samen de kinderopvang onderling kunnen regelen. Het mengen van verschillende typen woningen voor verschillende doelgroepen creëert een duurzame community; men hoeft niet direct te verhuizen wanneer de woonwensen of de gezinssituatie verandert. In co-living let men op elkaar, helpt men elkaar en bouwt men relatief snel

een band op met elkaar. Op deze manier kunnen sociale problemen als eenzaamheid, anonimiteit, zorg et cetera op een vrijblijvende positieve manier binnen de groep geadresseerd worden.

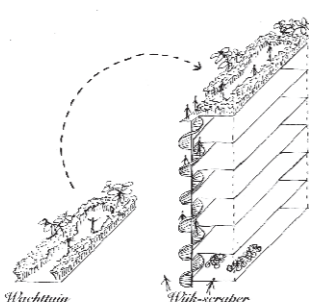
Door voorzieningen te delen kunnen de woningen kleiner en efficiënter worden, en daarmee ook betaalbaarder. Ook het delen van een buitenruimte, zoals een binnentuin, is een grote optimalisatie ten opzichte van traditionele bouw. Hiermee kan ook budget vrijgespeeld worden om allerlei extra voorzieningen toe te voegen. Op deze wijze kan er een nieuw segment gecreëerd worden dat aantrekkelijke woningen heeft voor doelgroepen die nu geen plek in de stad kunnen vinden.

Het co-living blok Klakbreidte van Müller Sigrist Architecten in Zürich. Een grote variatie aan woningtypes op één verdieping, variërend van 1- tot 6-slaapkamerwoningen. De grote woningen worden toegewezen aan gezinnen met veel kinderen en woongroepen. De kleine woningen voor alleenstaanden zijn geclusterd. Foto: Jaap Duenk

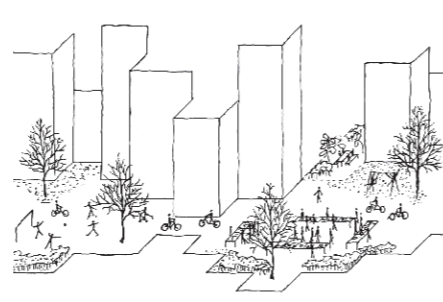
... de gemeenschap van de wijk



... de collectieve wijk-scrapers



... de levendige buitenruimte



# SAAMHORIG

**De stad als vanzelfsprekende smeltkroes van mensen, producten, ideeën en overtuigingen wordt ondermijnd door tendensen als gentrification en een snelle stijging van woningenprijzen. Hierdoor nemen de mogelijkheden om een wooncarrière te maken binnen de eigen stad af.**

## Waarneming

De onbetaalbaarheid wordt nog eens versterkt door de complexiteit van binnenstedelijk bouwen en de extra eisen die gesteld worden als gevolg van ambities op het gebied van energie, klimaat en mobiliteit. De dreigende sociale en ruimtelijke fragmentatie kan voorkomen worden door samen de inclusieve stad als uitgangspunt te nemen. Zo wordt ruimte geboden aan alle doelgroepen, inkomensklassen en achtergronden. Er ontstaat een goede balans tussen wonen, werken, ontspannen en culturele, maatschappelijke en commerciële functies.

## Gevolg

Ontwikkelingen zoals gentrification en het verdringen van stedelijke functies vormen een serieuze bedreiging voor de sociale cohesie en samenhang van stad en wijken. De vanzelfsprekende interactie tussen mensen, ideeën en kennis die een stad zo eigen is, mag niet onder druk komen te staan. Als delen van de stad te eenzijdig worden en er mensen met eenzelfde signatuur wonen, kan dit tot een monocultuur en problematische wijken leiden, omdat bewoners onvoldoende in aanraking komen met andere levenswijzen. De stad wordt minder integraal en een verzameling van geïsoleerde eilanden.

*Quote inzending: Inclusive Cities*

**“Inclusiviteit is niet gebaseerd op conformiteit, maar op variatie en verschil. Om een inclusieve stad te zijn, moet het inclusieve productiemethoden hebben. Steden zijn nooit af, ze leven, veranderen voortdurend en passen zich aan.”**

## Kans

Een leefbare stad maakt juist optimaal gebruik van variaties en floreert door diversiteit en menging. Dit kan door bij opgaven verschillende bewonersgroepen te herkennen, de verschillen te accepteren en wederzijdse belangstelling te stimuleren. Door betekenis en waarde toe te kennen aan diversiteit van de stad kan er een verevening plaatsvinden tussen renderende onderdelen en onderdelen die weliswaar niet direct renderen maar wel de totale kwaliteit en leefbaarheid van de stad bevorderen. Dat is ook een aspect van saamhorig: samen maken we de stad.

## Doen

Kijk bij de ontwikkeling van steden naar de combinatie van ruimte en programma. Maak een mooie diverse mix en zorg dat er een gezonde balans is tussen activiteiten die renderen en die niet renderen maar wel een toegevoegde waarde hebben voor de leefomgeving.

*Bibliotheek Lochal Tilburg: de nieuwe huiskamer van de stad.* ▶



# INTERVIEW

## VORM GEVEN AAN DE INCLUSIEVE STAD

In gesprek met **Ronald Huikeshoven, directievoorzitter AM**



bewegen, transparant opereert en begrip toont voor andere meningen dan neemt de kans op een duurzaam eindresultaat toe. Een voordeel is dat de dialoog nu al vaak vroeger dan voorheen in een proces start. Zo neem je mensen mee en creëer je eigenlijk al een buurtgevoel tussen nieuwe en bestaande partijen nog lang voordat het resultaat concreet is. En je blijft vaak ook daarna vaak langer in gesprek en betrokken, bijvoorbeeld in relatie tot het beheer. Je organiseert op deze manier een waarborg voor wat je met elkaar bedacht en gerealiseerd hebt.

Je moet bij het streven naar de inclusieve stad wel realistisch blijven. Met het louter mensen bijeen te brengen komt het natuurlijk niet altijd vanzelf goed. Maar door zorgvuldig te werk te gaan en goed te luisteren kun je de succes marge wel vergroten. Je moet in alle gevallen wegblijven van standaardoplossingen of generieke doelstellingen. Naar gelang het project, de betrokken mensen en de verschillende wensen verloopt een proces telkens anders en zijn de uitkomsten verschillend. Die zekere mate van onbestemdheid maakt het werken aan de inclusieve stad nu juist zo uitdagend.

Vaak wordt inclusiviteit benadert als woningopgave, maar een inclusieve stad is ook aantrekkelijk vanwege de vele voorzieningen. De gevarieerdheid maakt een stad bij uitstek een prettige plek om te zijn. Dat merk je bijvoorbeeld als je op reis gaat naar een buitenlandse stad. Je bent steeds op zoek naar wisselwerking, contrasten en een vorm van dynamiek op zowel het niveau van vorm als op het niveau van programma. In een monotone en eentonige stad ervaar je minder spanning en dynamiek. Dit kent natuurlijk wel zijn grenzen. Diezelfde gewaardeerde krachten mogen er niet voor zorgen dat groepen de stad worden uitgedrukt.

Naast variatie zijn ook de verbondenheid met de stad, het gevoel erbij te horen en het meedoen met die stad belangrijke kenmerken en doelen. Je kunt nog zo'n mooi programma bedenken om inclusiviteit te stimuleren, wanneer mensen vervolgens toch het isolement verkiezen doe je iets niet goed. Het is namelijk niet alleen condities scheppen, maar ook het vragen om commitment en betrokkenheid van bewoners. Door mee te doen aan de stad, te participeren, maak je haar samen inclusief, en daarmee voor iedereen. Die constatering raakt ook de problematiek van vereenzaming. Dat is een groeiend probleem met de stijgende vergrijzing en eenpersoonshuishoudens onder senioren. Voor deze en andere kwetsbare groepen in de samenleving kun je condities scheppen die het leven veraangenamen.

Je moet deze groepen zo lang mogelijk onderdeel laten zijn van woonblok, buurt en samenleving.

Wij moeten ons daar als ontwikkelaar toe verhouden, die handschoen oppakken en participatie en inclusiviteit daadwerkelijk vormgeven. Niet alleen gericht zijn op het ontwikkelen, maar ook door mee te denken over oplossingen voor deze maatschappelijke opgaven. Daartoe is het goed samen te werken met instanties die de benodigde kennis en netwerken in bepaalde deelgebieden al hebben. Door goed te luisteren en elkaar te versterken, voorkom je bovendien dat je dingen gaat bedenken die er al zijn. Anderzijds moet je bij het werken aan inclusieve stedelijkheid wel blijven beseffen dat een stad altijd verandert. Dus er is altijd een middenweg tussen dingen koesteren en ruimte voor verandering creëren. Ook het aspect van geleidelijkheid, dus veranderen over een langere periode, en de notie dat je nooit een eeuwigdurende oplossing kunt bedenken, zijn belangrijk. Je relatieveert daarmee de druk en pretentie om iets eenmalig en definitief te kunnen oplossen. Die wisselende en veranderende factoren zorgen ervoor dat de stad ook interessant blijft.

De nieuwe aanpak en ambitie naar een inclusieve stad maken het natuurlijk niet altijd even makkelijk. Je gaat met veel partijen aan tafel en de visies kunnen natuurlijk verschillen. Maar zolang iedereen bereid is wat te

### Inspired by...

*Villa Mokum*  
Compact en betaalbaar wonen voor starters, goed bereikbaar per openbaar vervoer en fiets, met de nodige collectieve voorzieningen en de bright lights, big city vlakbij.





# RUIMTE

Een goed ruimtelijk ontwerp kan helpen om de leefbaarheid van steden te vergroten en vanzelfsprekende plekken te maken waar mensen elkaar ontmoeten. Door goede verbindingen kunnen buurten en wijken profiteren van elkaars kwaliteiten en voorzieningen. Technologische ontwikkelingen en digitalisering kunnen daarbij helpen.



# PUBLIEK

**Openbare ruimte is veel meer dan tussenruimte of een verbindingzone tussen functies waardoor je je zo snel mogelijk wilt verplaatsen. Door die ruimte, samen met bewoners en gebruikers, te laden met tijdelijke en verrassende elementen of activiteiten wordt de openbare ruimte zelf een bestemming waar veel mensen samenkomen.**

## Waarneming

Een kenmerkende trend van deze tijd is dat velen van ons in een eigen bubble leven. Een vaak zelfgekozen conditie waarbij interactie zich beperkt tot 'ons soort mensen'. Interactie met anderen mensen vindt bovendien ook digitaal via sociale media plaats. De fysieke interactie beperkt zich vaak tot vluchtige ontmoetingen op straat of tijdens het boodschappen doen. Mensen kiezen minder voor de publieke ruimte als verblijfsruimte. De straat en de publieke ruimte als ontmoetingsplek kunnen daarmee verschromelen.

## Gevolg

Die situatie beïnvloedt de kwaliteit van openbare ruimte als een plek om anderen te ontmoeten. De ruimte is minder eenduidig een plek om elkaar spontaan te ontmoeten. Men verblijft liever in de privéruimte of gebruikt de openbare ruimte met een specifiek doel: de hond uitlaten of naar de sportclub gaan. Alleen kinderen onttrekken zich vaak nog aan die doelmatigheid. Sociale media lijken compensatie te bieden, maar de contacten zijn ook daar vaak vrijblijvend en vluchtig.

## Kans

Dit patroon kan doorbroken worden door verkeersruimten en pleinen voor meerdere doeleinden te ontwerpen. Dit gebruik kan op verschillende tijdstippen veranderen. Een bekend voorbeeld is de parkeerplaats die zomers plaats maakt voor een terras. Soms kunnen delen van openbare ruimte zelfs onbestemd gelaten worden waardoor bewoners of bezoekers er een eigen invulling aan kunnen geven. De initiatieven komen voort uit visies en ideeën van verschillende groepen. Daarbij kan ontworpen worden vanuit ongewone begrippen als wrijving, spanning en tijdelijkheid. Er ontstaan zo plekken, binnen én buiten, die ontregelend en verrassend zijn. De verwachtingen en routines van het gebruik van ruimte kunnen voortdurend gewijzigd en aangepast worden. Het publiek en de bewoners worden gemotiveerd om de openbare ruimte en de ervaringen die opgewekt worden actief te delen. Er kan een gedeelde ruimte ontstaan die soms bevestigd en soms verrast, maar altijd een weerslag is van omwonenden en gebruikers.

## Doen

Openbare ruimte moet minder voorspelbaar zijn. Organiseer of biedt meer ruimte voor spontane, onverwachte en tijdelijke toevoegingen. De veranderingen komen voort uit visies en ideeën van verschillende partijen en betrokkenen. Deze inrichting toont gebruikers diversiteit en motiveert tot participeren en bijdragen aan die ruimte. De kwaliteit van inclusiviteit in de publieke ruimte neemt toe.

*Quote inzending: Inclusive Cities Urban Living Rooms*

**“Een meer flexibele, transformeerbare en uitwisselbare ruimtelijkheid, waarin rigide inrichtingsplannen, functies en activiteiten plaatsmaken voor spontaniteit en verrassing, zowel op het niveau van de publieke/ gemeenschappelijke ruimte als dat van huisvestingstypen. Om een gevoel van saamhorigheid en samenwerking tussen burgers te bereiken, is het belangrijk om hen een gemeenschappelijk doel, een project te geven.”**

*Een basisschool uit de buurt maakt gebruik van het naastgelegen openbaar park voor een gymles. Jardin Botancio, Bordeaux.*



# WRIJVEN VAN SUBCULTUREN

## Inzending van URBANOS

(Selectie uit tekst inzending)

### De inclusieve stad biedt ruimte voor het wrijven van subculturen

Om onderdeel te worden van een subcultuur moet je weten dat deze bestaat en dat kan door spontane ontmoetingen met iemand uit die subcultuur. Het geforceerd ontmoeten tussen subculturen is weinig succesvol omdat pas bij een gedeelde interesse langdurige relaties tot stand kunnen komen. Een gedeelde interesse ontstaat sneller als je elkaar tegenkomt en samen voor iets verantwoordelijk bent, bijvoorbeeld voor elkaars kinderen in de buurtspeeltuin, voor het beheer van een tuin, organisatie van een toernooi

of de buurtbarbecue. Wij noemen dat het wrijven van subculturen. In deze ontwerpmethodiek richten wij ons hierop zodat begrip, kennis en spontane ontmoetingen ontstaan. Het is gebaseerd op de bekende onbekenden; mensen die je van gezicht kent, maar niet persoonlijk en daardoor minder 'eng' zijn.

Bijvoorbeeld hangjongeren in je eigen wijk zijn minder beangstigend dan hangjongeren in een andere wijk. Vanuit de fase dat onbekenden bekend raken kan interesse in elkaar ontstaan; het is een groeitheorie, waarbij subculturen tegen elkaar wrijven en langzaam hoop je dat

mensen onderdeel worden van meerdere subculturen en zodoende meer onderdeel worden van de samenleving en hun weerbaarheid vergroten.

De inclusieve stad is voor ons een stad waar subculturen gedijen en met elkaar wrijven. Hopende dat spontane ontmoetingen leiden van onbekende bekenden, naar interesse, naar het onderdeel uitmaken van één van elkaars subculturen. De voetbalvader die in aanraking komt met tuinieren en ook aan de slag gaat met groen in zijn straat en zodoende weer anderen leert kennen.



# NICHE FOR MISFITS

## Inzending van Yoon Ji Kim, Sungjin Lee (Seoul National University) en Mayeongjae Kim (Kyung Hee University)

(Selectie uit tekst inzending)

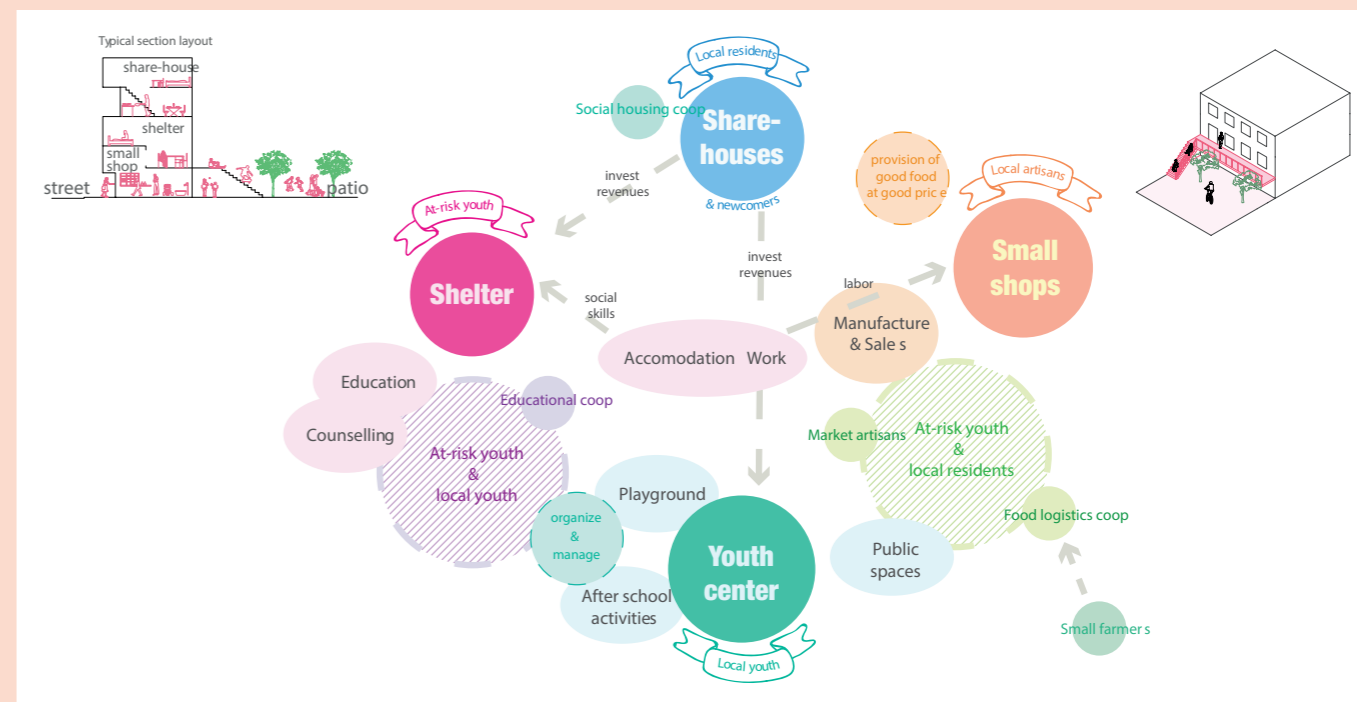
Inclusieve steden kunnen niet van vandaag op morgen worden gebouwd. De bouw ervan zal een moeizaam proces worden met onverwachte problemen. 'Niche for misfits' is een alternatieve manier om de stad langzaam maar zeker te transformeren. Het is niet alleen een langetermijnplan voor de bouw van een duurzame en veilige stad voor gemarginaliseerde groepen, maar ook een voorstel voor een nieuwe manier van herontwikkeling.

Een warme maaltijd kan mensen weer op het goede spoor zetten: zo'n maaltijd is lekkerder met vrienden of familie en laat ons beseffen waarvan we uitgesloten zijn geweest en wat we hebben gemist. Door dit krachtige medium en het potentieel van

gemarginaliseerde groepen kan de stad wijk voor wijk, buurt voor buurt veranderen. Het kernbeginsel is dat de uitgesloten, de kwetsbaren – hoe ze ook worden genoemd – de kracht hebben om de stad te transformeren, aangezien ze hun recht op de stad opnieuw opeisen. Maar gemeenten of een welwillende middenklasse zullen niet in staat zijn om hun rechten niet herstellen. Alleen degenen die hun situatie met wanhopige hoop hebben overwonnen, kunnen de machtelozen inspireren om zich bij de verandering aan te sluiten.

'Niche for misfits' is ook een voorstel voor een alternatieve manier van herontwikkeling: percelen binnen woonblokken zijn veel goedkoper dan percelen op de

hoeken of aan de hoofdstraten. Stukken van het oude stadsweefsel die tussen de ontwikkelde woonblokken achtergebleven zijn, bezorgen stadsplanners en vastgoedontwikkelaars hoofdbrekens. De efficiëntste manier om ervoor te zorgen dat buurtbewoners hun eigen potentie realiseren en zich minder buitengesloten voelen van de rijkere wijken van hun stad is het kopen en transformeren van deze locaties, met hun architectonische taal als referentie. Fysieke verandering in combinatie met het aanbieden van goed eten zal de niche openen waarin gemarginaliseerde mensen zich kunnen vestigen. Dan zal blijken dat de uitgesloten het tolerantst kunnen zijn.





# PLEK

**Bij inclusieve stedelijkheid wordt gestreefd naar het verbinden van de plek met haar fysieke context. Door nieuwe plekken te verbinden op verschillende schaalniveaus, zowel fysiek als programmatisch, ontstaan betekenisvolle plekken. Nieuwe gebieden worden geaccepteerd door de omgeving en voegen iets toe aan het bestaande. Een goede kennis van verleden, heden en toekomst, zowel ruimtelijke als sociaal, zorgt voor duurzame, zorgvuldige en kansrijke veranderingsprocessen in de stad.**

## Waarneming

Anonimiteit en een ondermaatse relatie met een plek of buurt leiden vaak tot vervreemding en eenzaamheid. Zonder goede en actuele kennis van de ontstaansgeschiedenis, de morfologie van de plek, de veranderde context en de mensen die er wonen én hun verhalen zijn ingrepen om wijken te verbeteren minder kansrijk.

## Gevolg

Plannen en ontwikkelen van gebouwen zonder connectie met de plek en aandacht voor de mensen die er (gaan) wonen maakt toevoegingen inwisselbaar. Het ontbreken van een binding en relatie met de buurt bij een woningcomplex of wijkvoorziening kan niet altijd volledig gecompenseerd worden door ontwerp. Toevoegingen zijn algemener, missen context en sluiten minder aan bij wensen, routines en gebruik in een wijk of plek.

*Quote inzending: Inclusive Habitats*

**“De inclusieve stad kenmerkt zich door de herontdekking van de menselijke maat en verscheidenheid, en van sociale strategieën, als een primaire leidraad in de architecturale planning en stedenbouwkunde.”**

## Kans

Om verandering in de gebouwde ruimte ten behoeve van een inclusieve stad effectief te maken biedt zorgvuldig onderzoek naar specifieke aanknopingspunten uitkomst. De identiteit van een plek of buurt kan zo gespiegeld in en versterkt worden door nieuwe toevoegingen. Herkenning en respect voor mens en plek neemt ook veel weerstand tegen veranderingen weg. Bewoners voelen dat hun identiteit en ideeën gezien worden. Ze gaan vervolgens makkelijker mee in veranderprocessen en zien voor zichzelf het voordeel van de verandering.

Belangstelling voor de plek en een actieve relatie met bewoners helpt om mensen te binden. Kwartiermakers of buurtregisseurs komen hierbij goed van pas. Zij kunnen de kennis en verhalen van een plek, vertegenwoordigd door bewoners en ondernemers, koppelen aan nieuwe plannen. Een bijkomend voordeel van actieve verbindingen is dat bewoners al in een vroeg stadium geïnformeerd worden. Bij deze vorm van gebiedsontwikkeling passen ook geleidelijke veranderingen en een stapsgewijze aanpak. Grootschaligheid en snelheid worden ingewisseld voor een stapsgewijze en zorgvuldiger aanpak en meer spreiding door de tijd.

## Doen

Door vroeg in een ontwikkelproces aandacht, belangstelling en respect te hebben voor bewoners/ ondernemers en hun verhalen worden nieuwe ontwikkelingen gebiedspecifiek. Ze spelen in op de verhalen of voegen er een nieuw hoofdstuk aan toe. Nieuwe bewoners en ondernemers voelen zich daardoor sneller verbonden met de buurt. De koppeling van mensen en hun verhalen aan veranderingen roept respect tussen betrokken partijen op.

*AM gebiedsontwikkeling ‘NPD De Buurt’ in Utrecht. Samen met DePlaatsmaker worden betaalbare plekken aangeboden aan creatieve instellingen, kunstenaars en cultureel ondernemers.*



# VERNUFT

**Onze leefwereld wordt in toenemende mate bepaald door technologische innovaties. Vooral de digitalisering heeft grote invloed op hoe we de stad gebruiken. Internet heeft grote impact op het winkelen. Technologie maakt het ook mogelijk dat zorgbehoevenden langer thuis kunnen wonen. De inrichting van onze woon- en leefomgeving speelt nog niet altijd in op deze technologische veranderingen en mogelijkheden. Het vraagt om ruimtelijke aanpassingen.**

## Waarneming

Technologische innovaties zijn in hoog tempo onderdeel van onze leefwereld en woonomgeving geworden. Veel van deze technologische vernieuwingen bieden oplossingen of verbeteringen op het gebied van zorg, veiligheid, vervoer, winkelen of het opwekken van energie. Voor de noodzakelijke energietransitie zijn deze innovaties zelfs onmisbaar geworden. Maar ook de snelle ontwikkeling en verfijning van de deeleconomie profiteert er zichtbaar van; denk aan deelfietsen en energie-coöperaties.

## Gevolg

Hoewel veel innovaties voor versnelling of transformatie op deelgebieden zorgen, is er ook een schaduwzijde. Complex gebruik en hoge aanschafkosten maken innovaties niet altijd bereikbaar voor iedereen. Met name waar het gaat om aspecten van zorg en veiligheid is een dergelijke scheidslijn ongewenst. Daarnaast hebben sommige technologische innovaties het bijeffect dat ze menselijke aanwezigheid marginaliseren. Direct contact

*Quote inzending: Circle of life*

**“Het doel van fysieke en technologische omgevingen op elkaar af te stemmen is om betere gebouwen te maken met een sterke sociale cohesie, duurzaamheid, een beter leefmilieu voor de bewoners van deze communities en natuurlijk inclusiviteit.”**

met arts of buurtwinkel worden vervangen door digitale verbindingen en afstandelijkheid. Daarmee kunnen technologische innovaties dus de kwaliteit van de sociale leefwereld en inclusiviteit in de stad verschromen. Met name onder ouderen, die veranderingen moeilijker kunnen bijbenen, kan het onbedoeld tot verdere vereenzaming leiden.

## Kans

Wanneer die keerzijde voldoende in acht genomen wordt, kunnen technologische innovaties goed bijdragen aan een kwalitatief beter en langerdurende inclusiviteit onder ouderen en zorgbehoevenden. Innovaties bieden hen immers de kans om actief te blijven en sociale netwerken te blijven onderhouden. Technologie kan dus een bijdrage aan een betere kwaliteit van leven, die geïntegreerd is in alledaagse leefomgeving. Waar zorgbehoevenden voorheen sneller noodgedwongen moesten verhuizen naar zorginstellingen kunnen ze nu langer zelfstandig wonen. Die aanwezigheid van dergelijke groepen, mogelijk gemaakt door technologische innovaties, stelt wel eisen aan de fysieke leefomgeving. Woningen en publieke ruimte moeten aangepast worden aan de aanwezigheid én blijvende zichtbaarheid van deze groepen.

## Doen

Technologische innovaties verhogen de kwaliteit en inclusiviteit van zorgbehoevenden in de samenleving. Deze innovaties staan echter niet op zichzelf. In het verlengde daarvan moeten woning en leefomgeving ook toegankelijk blijven voor deze groepen. Dit betekent dat de toegankelijkheid van gebouwen en de inrichting van de openbare ruimte daarop moet worden aangepast. Technologische innovaties zijn geen solitaire of additionele ontwikkelingen. Ze verplichten ons tot een passende inrichting van de ruimte voor deze specifieke doelgroepen.

*CES (Consumer electronics Show), Las Vegas, januari 2019. Technologie volop in ontwikkeling.*



# CIRCLE OF LIFE

## Inzending van Roy Plevier, Jos Hoop en Sanne Knoben (HOOPE+PLEVIER)

(Selectie uit tekst inzending)

### Challenge

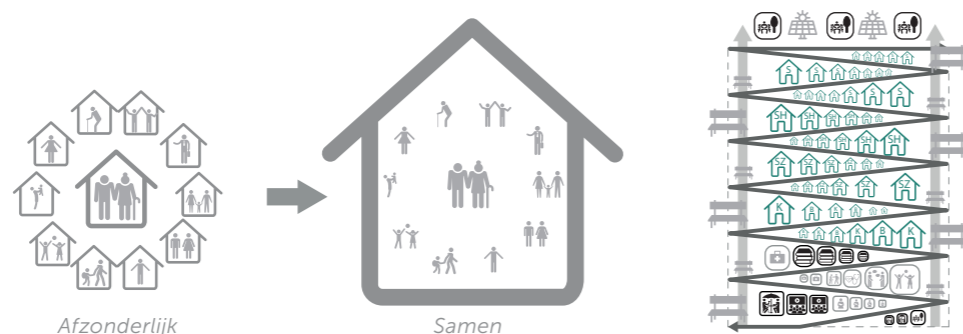
**Inclusiviteit:** Een inclusieve samenleving. Een term die je veel hoort op het moment. Maar wat is dat nou precies?

De stad verandert, en je hoeft geen expert te zijn om dat te zien. Gentrificatie zorgt ervoor dat voornamelijk stedelijke omgevingen zich eenzijdiger ontwikkelen, op basis van sociale klasse maar zeker ook op basis van generatie. Wanneer een ouder koppel door overlijden verandert in een eenpersoonshuishouden, is het vaak

onmogelijk te blijven wonen uit financieel of zorg oogpunt. Volgens ons betekent inclusiviteit dan ook dat alle klassen uit verschillende generaties bij elkaar kunnen blijven wonen in een betaalbare en inspirerende omgeving.

**Concept:** Ons concept vormt geen traditioneel gebouw met gestapelde functies, maar een schaalbare spiraal. Waar een normale straat recht is en afstand creëert, verkleint de spiraal deze afstand en is de straat het verbindende element van deze

gemeenschap. Het is wenselijk om een fysieke en visuele verbinding te maken tussen de functies zodat ze optimaal van elkaar kunnen profiteren. Deze vorm verbindt de buurt, het gebouw en de functies met elkaar tot een samenhangende 3D woongemeenschap. Ook stimuleert de spiraal mobiliteit en geeft ouderen meer vrijheid om zelfstandig door het gebouw te bewegen. Architectuur wordt zo ingezet als brede drager om mensen bij elkaar te brengen en te houden, we noemen dit concept dan ook the Circle of life.



# INCLUSIVE HABITATS

## Inzending van Flavio Martella en Maria Vittoria Tesei

(Selectie uit tekst inzending)

De manier waarop het stedelijke domein en de architectuur vandaag de dag worden ervaren is het resultaat van intense politieke, sociale en vooral economische veranderingen die de westerse wereld de afgelopen decennia hebben geschokt. Hier hebben mensen zich aangepast aan deze veranderingen door de ontwikkeling van een meer geprivatiseerd en individueel leven, waarin alle goederen en sociale verworvenheden persoonlijk en niet collectief zijn. Bijna iedereen woont in een eigen woning, heeft een auto, een gezin en werkt in een kantoorgebouw. Deze privatisering van het menselijk bestaan wordt ook in de steden onvermijdelijk weerspiegeld in de architectuur, waardoor de gemeenschappen en het gevoel van inclusiviteit die aan de basis van de steden staan worden verzwakt, wat een diepe kloof tussen

publiek en privaat teweegbrengt. Het hedendaagse bewustzijn van de onhoudbaarheid in de dimensie en het beheer van een volledig geprivatiseerde stad, en de herontdekking van de menselijke behoefte om te leven in samenhang met een actieve en levendige samenleving, betekent dat het dringend noodzakelijk is dat steden weer plekken worden waar activiteiten, mogelijkheden, architectuur, amusement, kantoren en woningen in synergie met elkaar samenleven en zo vitaliteit creëren. Deze co-existentie is mogelijk door een beter begrip van het huidige sociale systeem en de mogelijke toekomstige transformaties ervan, en door eenvoudige ontwerpprocedures en richtlijnen te volgen.

AM I INCLUDED? Tot slot moet het ontwerp van de inclusieve

stad dus betrekking hebben op alle interventieniveaus. Om de inclusiviteit op het gebied van ontwerp te bevorderen, moet men namelijk handelen op het gebied van de interne verdeling van appartementen, op het gebied van interne gemeenschappelijke ruimten, op het gebied van de relatie met de straat, op het gebied van esthetiek en dat van de infrastructuur op hetzelfde niveau. De inclusieve stad kenmerkt zich door de herontdekking van de menselijke maat en verscheidenheid, en van sociale strategieën, als een primaire leidraad in de architecturale planning en stedenbouwkunde. Een verandering die even triviaal als radicaal is in het paradigma van planning en programmering, maar die uiteindelijk ook de architectuur in een actieve en cruciale positie ten opzichte van de huidige manier van leven in de stad zal plaatsen.

Am I on the street?

Am I social?

Am I bored?

Am I still domestic?

Am I at a human scale?

Am I strategic?

Am I involved?



# INTERVIEW

## LANGJARIG VERBINDEN

In gesprek met **Kees Diepeveen, wethouder Gemeente Utrecht**



**A**n het begrip inclusieve stad zitten twee belangrijke aspecten. Het is een stad waar ruimte is voor iedereen. En het is een stad die gemengd en gevarieerd is. Het gaat daarbij zowel om het mengen van mensen als van functies zoals scholen en bedrijven. In een inclusieve stad zijn functies minder strikt van elkaar gescheiden en lopen door elkaar heen. Het is niet een verzameling van naast elkaar gelegen segmenten of eilanden maar het lijkt meer op een weefpatroon waar gebieden in elkaar overlopen.

Vanuit die gedachte moet je ook de ontwikkeling van nieuwe gebieden consequent aanpakken. Ontwikkelen krijgt een andere lading: verweven en verbinden met de bestaande stad zijn leidend. Dat geldt niet alleen voor gebieden, maar ook voor instanties en andere actieve partijen. Dus een commerciële ontwikkelaar verbindt zich met een woningbouwcorporatie, maar ook met een onderwijsinstelling, welzijnsorganisatie, lokale ondernemers of met buurtbewoners. Wij werken hier in Utrecht bijvoorbeeld met leer-werkplekken voor jongeren uit de buurt op nabijgelegen bouwlocaties. Je koppelt daarmee niet alleen jongeren aan een bouw- en techniekopleiding, maar zorgt met een bouwproject ook voor sociale kansen en een andere toekomst voor de betrokken mensen.

Een inclusieve stad kan dus niet zonder inclusieve ontwikkeling. We moeten met alle partijen streven naar een vorm van continuïteit en daarbij soms genoegen nemen met een lager rendement. Maar het ontwikkelen van een inclusieve stad moet wel zo aantrekkelijk zijn dat het opweegt tegen de lagere opbrengsten en dat marktpartijen er toch in mee gaan. Dat vergt dus een heel duidelijke ambitie en ook overtuigingskracht. In Utrecht streven wij nu vanuit het coalitieakkoord naar 35 procent in de sociale voorraad en 25 procent van de woningvoorraad in de midden categorie (huur tot 950 Euro en betaalbare koop) in 2040. Het gaat daarbij om het percentage van de totale woningvoorraad en niet alleen van nieuwbouw. Marktpartijen snappen dat en willen ook weg van die oververhitte markt. Die zorgt immers voor een onevenwichtige en grillige stad. Ze erkennen daarmee de waarde van inclusieve stedelijkheid op de langere termijn en gaan niet alleen maar meer voor winst op de korte termijn. We hebben veel meer aan een continu en gestaag ontwikkelpad van de stad dan aan een opeenvolging van pieken en dalen. De deal hier is dus het inleveren van in korte tijd snel cashen in ruil voor een langer durende solide ontwikkeling. Stress wordt ingeruild voor vertrouwen. Het wordt er allemaal evenwichtiger van en het is beter op elkaar afgestemd. De overheid als betrouwbare partner, die ook regie voert en verantwoordelijkheid neemt bij vastlopende processen, is daarbij wel een voorwaarde. Het is een kwestie van geven en nemen.

Betaalbaarheid van woningen en inclusiviteit zijn ook belangrijke elementen in het huidige coalitieakkoord. Daarbij is er het bewustzijn dat die ambitie alleen gestalte kan krijgen in samenspraak met marktpartijen, niet door tegenover elkaars te staan. Het Stadsakkoord Wonen dat daaruit moet volgen voorkomt dat we bij elk project weer opnieuw moeten onderhandelen over bijvoorbeeld percentages sociale woningbouw. Het zorgt voor rust en consistentie en vormt een goed pad naar een inclusieve stad. En marktpartijen zijn er ook echt voor te vinden.


Een ander voordeel van de afspraken is dat corporaties hun bezit in de bestaande wijken kunnen inbrengen als

ruilobject. Dat schept mogelijkheden voor het uitruilen van grondposities tussen marktpartijen en corporaties in verschillende delen van de stad. Met die mogelijkheid betrek je dus ook bestaande locaties in het spel naar een evenwichtige en inclusieve stad. Het ontstaat niet alleen in de nieuwste delen. De verschillende partijen zijn zo niet langer ontwikkelaar van een bepaalde plek, maar partner in de ontwikkeling van de hele stad. Ze zijn daarmee eigenlijk zelf ook inclusief geworden!

*Voor het Veemarktgebied is in een dialoog met de omgeving en via sturing in de programmering een mooie, gemengde wijk gerealiseerd. Het gaat in totaal om 818 woningen in mix van huur en koop, het merendeel is inmiddels opgeleverd: sociale huurwoningen (34), speciale zorgwoningen voor ouderen / Axion continu (56), studentenwoningen (110) en meergeneratiewoningen (32).*

Inspired by...





# PROCES

Samen stad maken vraagt van velen een andere manier van werken. Niet alleen de gebruikelijke stakeholders moeten aan de voorkant samen de opgave bepalen en afspraken maken, ook nieuwe spelers en initiatiefnemers moeten de ruimte krijgen hieraan deel te nemen.

# AANPAKKEN

**De inclusieve stad is niet een vanzelfsprekend gegeven. Verschillende ontwikkelingen in de samenleving of op de woningmarkt bedreigen de conditie van de inclusieve stad. Door preventief, actief en met open vizier samen te werken kunnen we deze staat van inclusiviteit behouden en versterken.**

## Waarneming

Onze huidige stad is het resultaat van een beproefde en goed functionerende visies, aanpak en beheer. De kwaliteit van de inrichting, de bouw en het functioneren van Nederlandse steden is dan ook bovengemiddeld. Er wordt vanuit andere landen vaak met bewondering en waardering naar de planningsgeschiedenis en huidige conditie van onze steden gekeken. Maar die status pleit ons niet vrij van een kritische reflectie en actie om de bereikte, hoogwaardige leefomgeving op peil te houden. Ook is het niet wenselijk pas in actie te komen als bepaalde ondergrenzen bereikt of gepasseerd zijn. Dat geldt zeker ook voor het inclusieve karakter van de huidige Nederlandse stad. Blijvende aandacht en aanpassing zijn onverminderd vereist.

## Gevolg

Anticiperen op mogelijk verminderde inclusiviteit is wenselijk vanuit sociaal, politiek en economisch perspectief. De gevolgen van een te ver doorgeschoten negatieve spiraal zijn immers taaier en kostbaarder om te repareren. Ten aanzien van inclusiviteit zijn er momenteel tendensen die daar afbreuk aan dreigen te doen.

*Quote inzending:*

*Inclusiviteit is een werkwoord*

**“Door op het juiste moment in het proces de relevante stakeholders te betrekken zet je diversiteit in kennis, ervaring en karakter optimaal in.”**

Denk aan een overspannen woningmarkt, hoge vastgoedprijzen in steden en de gevolgen daarvan voor mensen met een lager inkomen in de samenleving, zoals uitsluiting of verdringing uit woningen, buurten of zelfs steden. Inclusiviteit dreigt op bepaalde plaatsen vervangen te worden door een monocultuur.

## Kans

Om de kwaliteit van onze steden, de bereikbaarheid en betaalbaarheid van woningen te waarborgen moet voortdurend de vinger aan de pols worden gehouden. Daartoe is een goede samenwerking tussen bestaande stakeholders nodig. Maar ook andere, nieuwe en steeds wisselende groepen moeten betrokken worden bij het waarborgen van een inclusieve stad. Naast de beproefde methodes van het ontwikkelen en bouwen van gebouwen, kunnen meer informele processen ingezet worden, zoals het gezamenlijk formuleren van wensen en taakverdeling tussen professionals en gebruikers. Zo kunnen al in een vroeg stadium deels ongebaande wegen verkend en bewandeld worden. Marktpartijen en andere partijen moeten daarbij bereid zijn hun (nieuwe) rol als regisseur van gebied én proces voor langere tijd op zich te nemen. De aanpak en daadkracht krijgen zo een langere adem en een duurzaam karakter.

## Doen

Het vizier op de inclusieve stad moet voortdurend op scherp staan. Goede samenwerking en de inzet van soms onconventionele processen, die niet direct met bouwen en ontwikkelen te maken hebben, kunnen doorslaggevend zijn. Het helpt als iedereen open staat voor soms ongewone, afwijkende of zelfs onrendabele processen, ingrepen en investeringen.

*Het Cruquius-gebied in Amsterdam verandert van een bedrijventerrein naar een levendig stedelijk gebied waar het prettig wonen en werken is. Gelegen aan het water, binnen de ring en op vijf fietsminuten afstand van de Indische Buurt, wordt het steeds meer onderdeel van de stad.*



# ADAPTIEF

**Bij het vinden van antwoorden voor de inclusieve stad wordt soms terugverlangd naar eerder beproefde oplossingen en beleid. Nieuwe en adaptieve processen en ontwerpen, die niet uitgaan van een eindbeeld, maar die kunnen meegroeien met veranderende wensen van de stad en haar bewoners, zijn veel kansrijker en duurzamer.**

## Waarneming

De inclusieve stad wordt bij het realiseren ervan regelmatig gefrustreerd door hardnekkige, soms actuele ontwikkelingen. Verschillen in welvaart, inkomensverschillen, stijgende migratiestromen, verharding van maatschappelijke en politieke debat, verdringing of vervreemding van groepen of de groei van het aantal hulpbehoevende ouderen zijn daar slechts enkele voorbeelden van.

## Gevolg

Bij het zoeken naar oplossingen wordt er niet zelden gekeken of terugverlangd naar eerder ingezette maatregelen, beleid of sturing. Het is een reactie op de liberalisering en marktwerking in het (be-)sturen van onze steden die niet altijd zo zaligmakend bleken als gedacht. Soms richt de blik zich dan op een sterker sturende rol van de overheid, de gedeeltelijk terugkeer naar top-down planning, of de wens tot herstel van invloed van bepaalde regelgeving.

## Kans

De opgave van de inclusieve stad is echter meer gebaat bij vooruit denken, het aangaan van adaptieve processen en de inzet van denk- en ontwerpkracht. Die focus maakt het vinden van passende oplossingen aannemelijker. Inventiviteit en innovatie moeten daarom ook leidend zijn bij ontwerpen van de inclusieve stad. Eindbeelden zijn niet langer leidend, maar eerder veranderbare, aanpasbare structuren die kunnen meegroeien met de wensen van de stad en haar inwoners. Inclusief ontwerpen betekent dus ook meebuigen, transformeren en kwaliteit (be)houden in plaats van alleen maken en eenmalig creëren. Inclusief ontwerp biedt immers ook ruimte voor toekomstige veranderingen. In het verlengde daarvan zal het bewaken en consolideren van gevonden oplossingen en plannen ook een voortdurende betrokkenheid van alle betrokken vergen. De betrokkenheid en aanwezigheid in de buurt van andere (markt-)partijen zal zo steeds meer over een langere periode uitgesmeerd worden.

## Doen

De inclusieve stad is vooral gebaat bij vooruit denken, het aangaan van adaptieve processen met veel spelers én de voortdurende inzet van denk- en ontwerpkracht. Zo kan inclusieve ruimtelijkheid tot stand worden gebracht die flexibel en adaptief is en die kan reageren op veranderende wensen of condities in de toekomst. Marktpartijen vervullen daarbij de rol van benaderbare gebiedsregisseur die gedurende langere tijd betrokken is en soms ook andere rollen aanneemt in ontwikkelprocessen. Van initiatiefnemer naar ondersteuner van initiatieven van anderen.

*Quote inzending: Sociale ruimte*

**“Ontwikkende partijen zullen ook de leefbaarheid van de stad op de langere termijn boven de kortdurende betrokkenheid van bouw en verkoop moeten stellen. Paradoxaal genoeg wordt het belang van aanpasbaarheid op de korte(re) termijn zichtbaar door juist naar de lange termijn te kijken.”**

*Darwin is voorbeeld van ondernemerschap in Bordeaux. Je vindt er maar liefst 230 bedrijven, twintig verenigingen en een middelbare school met een speciaal aangepast leerprogramma voor de zestig leerlingen.*



# HET BUURTBLOK

Inzending van Workshop Architecten, LOLA (kwartiermakers) en Ivan Nio (stadssocioloog)

(Selectie uit tekst inzending)

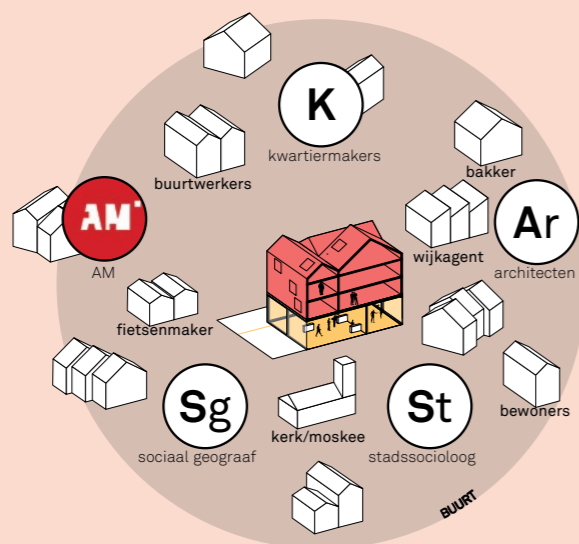
## Kleinschalige interventies gericht op een nieuwe sociale balans in de buurt

De grote kwaliteit van de stad is haar diversiteit. Bewoners met een enorme variatie in levensovertuigingen, inkomensklassen, culturen, leeftijden en beroepsgroepen maken samen gebruik van een relatief beperkte oppervlakte. Deze diversiteit is de leidraad voor leefbare steden, zoals Jane Jacobs al schreef in 1960: "The ubiquitous principle is the need of cities for a most intricate and close-grained diversity of uses that give each other constant mutual support, both economically and socially". Jacobs raakt in haar gedachtegoed aan inclusiviteit, zonder het te benoemen. Wat we hieruit kunnen leren is dat de diverse stad kan leiden tot een inclusieve stad op het moment dat bewoners plekken met elkaar delen en elkaar ontmoeten. Helaas blijkt in de hedendaagse praktijk dat diversiteit op veel plaatsen

in de stad lastig te verankeren is. Er ontstaan buurten met eenzijdige sociale samenstellingen, waarbinnen de bewoners alleen in contact staan met mensen die hun eigen levensovertuiging, inkomensklasse of cultuur delen. Vooral wijken met een monofunctionele invulling zijn hieraan onderhevig; uitwisseling en ontmoeting ontstaan immers bij menging van activiteiten die gemeenschappelijke interesses opwekken. Daarom introduceren wij: het BuurtBlok.

Een inclusieve stad wordt niet top-down gemaakt door ontwerpers en planologen. Vandaar dat wij in een multidisciplinair team in de buurt willen werken. Dit team zal, naast AM, bestaan uit een stadssocioloog, een sociaal geograaf, kwartiermakers en architecten. In samenwerking met de buurt zorgen we dat we nieuwe invalshoeken verzamelen, zodat we vanuit een gedegen

basis actie kunnen nemen. AM is vanzelfsprekend onderdeel van dit team, zodat plannen ontwikkeld kunnen worden vanuit wat nodig is, wat gewenst is en wat mogelijk is. Dit multidisciplinaire team is nodig om de ontdekkingstocht in de buurt gedegen uit te kunnen voeren, kennis te vergaren in de buurt en verbindingen in de buurt te leggen. Voor de kennis uit en verbinding met de buurt zijn kwartiermakers cruciaal. Zij zorgen ervoor dat specialisten uit het team in contact komen met bewoners, de wijkagent, de imam, lokale ondernemers, enzovoorts. Het actief betrekken van de buurt wordt vergemakkelijkt doordat we een inloopatelier opzetten in de buurt. Geïnspireerd op de aanpak van Ralph Erskine in de Byker Estate (1979) in Newcastle heeft dit kantoor een 'open door policy' zodat mensen uit de buurt binnen kunnen lopen voor een gesprek of een goed idee.



# INCLUSIVITEIT IS EEN WERKWOORD

Inzending van Bjorn van Raay en Esmee Mankers (Zeewaardig), Sander van Schaik, Jip Pijs en Merel Paes (Personal Architecture)

(Selectie uit tekst inzending)

In de inclusieve stad doet iedereen mee, kan iedereen zichzelf zijn en ken je je burens. Je kijkt om naar elkaar en hebt een vangnet. In een inclusieve stad zijn nieuwe mensen welkom en zijn oude mensen niet alleen. De inclusieve stad is rechtvaardig en biedt een plek waar je je veilig voelt.

## 1. Betrekken

- eerst programmeren, dan bouwen
- écht luisteren: waar is vraag naar?
- brede selectie van stakeholders

## 2. Nieuwsgierig zijn

- zoeken naar wat je nog niet weet
- bereid zijn onderzoeksresultaten het resultaat te laten beïnvloeden
- gevoel ontwikkelen voor de context

## 3. Creatief zijn

- buiten gebaande paden gaan
- ontwerp wat je wil bereiken, niet alleen wat je wil bouwen
- ontwerpen voor onzekerheid

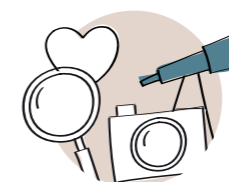
## 4. Concreet maken

- learning by doing
- zet nieuwe technieken in om aannames te toetsen

### Betrekken



### Nieuwsgierig zijn



### Creatief zijn



### Concreet maken





# INTERVIEW

## HET DOEL HEILIGT DE MIDDELEN

In gesprek met **Marnix Norder, voorzitter Aedes**



W e zijn de afgelopen jaren enigszins vergeten en verleerd hoe we inclusiviteit kunnen maken en ontwerpen. Dat te moeten constateren is zowel opvallend als ook alarmerend. Want we kunnen in dit land immers met gepaste trots terugkijken en ook leunen op een rijke traditie van inclusieve stedelijkheid. We gaven het eerder alleen een andere naam. Met name het volkshuisvestingbeleid, dat de woningbouw voor met name lagere-inkomensgroepen in de vorige eeuw kleurde, heeft talloze parels opgeleverd. Gebouwen, ensembles en buurten die zowel op architectonisch-, ruimtelijk- als sociaal niveau mooie en aangename leefomgevingen vormen. Plaatsen waar mensen comfortabel wonen, waar een balans tussen gebouwen en openbare ruimte is en waar een mix aan verschillende woontypologieën en bewoners is gecreëerd.

Maar ook korter geleden waren we met succes nog in staat om inclusiviteit in een stedelijke context vorm te geven. De Vogelaarwijken, die de gelijknamige minister in 2007 aanwees, zijn daar een uitstekend voorbeeld van. De veertig probleemwijken in bestaande steden die destijds met vereende krachten zijn aangepakt hebben bewezen dat met een juiste visie, aanpak en samenwerking de leefbaarheid daadwerkelijk kan worden verbeterd. Inclusiviteit is daarbij onlosmakelijk verbonden met leefbaarheid.

Het is tegen de achtergrond van deze historische en recente voorbeelden des te teleurstellender om te moeten constateren dat de leefbaarheid in veel armere

stadswijken weer achteruitgaat. De contrasten tussen deze en rijkere wijken nemen dus toe. Meer in detail zien we in die achteropgeraakte wijken exclusiviteit in de negatieve betekenis van het woord ontstaan. Er vinden kwalijke vormen van sociale uitsorting plaats. Bewoners met de meeste problemen - zowel financieel, sociaal, als zorgbehoevend (fysiek en psychisch) - komen terecht in de goedkoopste woningen in al slechte wijken. Een te eenzijdige bevolkingssamentelling met bijbehorende problemen is het gevolg. Je kunt soms echt spreken van pakhuizen van kansloosheid, die ook nog eens hun schaduw vooruitwerpen op jongere generaties die er opgroeien.

Het daadwerkelijk geloven en werken aan een inclusieve stad kan daar verandering in brengen. Dat moet wel bij voorkeur gebeuren voordat die wijken echt ontsporen of door een ondergrens heen zakken. Maar het zal niet eenvoudig zijn en snel gaan. Het vergt een reeks aan ingrepen en koerswijzigingen, zoals een goede sturing op de soms te ver doorgeschoten extramuralisering en een aangepast beleid bij het koppelen van inkomen aan wonen. We moeten weer bereid zijn om meer geld te besteden aan goede huisvesting en, belangrijk, met aandacht en middelen willen investeren in leefbaarheid. Inclusiviteit moet echt omarmd worden en ruimte krijgen. Alleen zo kunnen bestaande én nieuwe verbanden en interacties binnen families, tussen jongere en oudere generaties, tussen verschillende inkomensgroepen hersteld en beklonken worden. Daartoe is het cruciaal

om verschillende geldpotjes gebundeld in te zetten om de effectiviteit en slagkracht te vergroten. Verder moeten we ook weer integraal en op grotere schaal durven denken en werken. Niet alleen achter de voordeur maar ook in het publieke domein. Indachtig de wijze waarop we onze rijke traditie van hoogwaardige en grootschalige volkshuisvesting vormgaven moeten we weg van het denken op postzegelformaten waarin telkens te specifieke woonwensen worden bediend.

Natuurlijk is bij dit alles politieke daadkracht nodig, maar ook een ruimer (of deels hersteld) mandaat voor woningbouwcorporaties, alsmede een ruimere rol én commitment van ontwikkelaars. Die moeten zich

daadwerkelijk laten verleiden tot brede en gevarieerde gebiedsontwikkeling waarbij zowel commerciële als sociale drijfveren gelden. Daarbij rekening houdend met en anticiperend op latere gebruikers en de integraliteit van de wijk op langere termijn. Daar past ook het aanbieden van passende producten aan corporaties en zorgaanbieders en soms zelfs handelen zonder winst oogmerk bij. Het doel heiligt echt de middelen. De uiteindelijke inclusiviteit zal er wel bij varen.

*Het woningbouwcomplex De Oriënt (2012) in de Haagse wijk Transvaal werd ontworpen door WAM-architecten. ERA Contour was de opdrachtgever. Rond gemeenschappelijke, afgesloten binnenpleinen liggen 100 woningen en enkele bedrijfsruimten. De vormgeving van De Oriënt is afgeleid van de culturele achtergrond van de bewoners van de wijk. Foto: Wilmar Dik / Reclamebeeld.nl*

Inspired by...





# REALISATIE

Is een inclusieve stad te bouwen? En wat vraagt dat van een ontwikkelaar? Doorgaans wordt projectontwikkelaars verweten geen belang en betrokkenheid op de langere termijn te hebben alsmede te weinig aandacht voor de maatschappelijke context.

# HAALBAARHEID

**Het profiel en de werkwijze van marktpartijen is aan het veranderen door de wens naar een inclusieve stad. In plaats een uitsluitende focus op bepaalde en beproefde verdien- en exploitatiemodellen ontstaat ruimte voor meer variatie en zelfs experiment. Marktpartijen worden veelzijdiger en inventiever in hun positie, benaderbaarheid en betrokkenheid bij nieuwe vormen van stad maken.**

## Waarneming

Het streven naar de inclusieve stad heeft invloed op de manier waarop marktpartijen hun rol bij het stad maken kunnen invullen. Bij de wijze van betrokkenheid komt naast bouwen en verkopen ook participeren en samenwerken steeds vaker voor. Marktpartijen worden zo op meer momenten en op andere wijzen zichtbaar. Het verandert het zelfbeeld, maar ook het beeld dat andere partijen van marktpartijen hebben. De uitsluitende focus op de lang gangbare verdienmodellen wordt verbreed. Door de verschuiving van uitsluitend vastgoed naar gebiedsontwikkelaar worden andere verdienmodellen en de exploitatieduur bij projecten gecreëerd.

## Gevolg

Een belangrijke verandering bij de betrokkenheid van marktpartijen is de duur en invulling van het commitment. Anders dan alleen een focus op aanbesteden, bouwen en commerciële waarde creëren, is er ruimte voor andere vormen van betrokkenheid bij en waardevermeerdering van projecten. Door het verbreden van het waardebegrip en overwegen van andere patronen van betrokkenheid van

*Quote inzending: We are inclusive*

**“Een perspectief op ontwikkeling: de exploitatie van de leefomgeving. Dit houdt in dat AM niet meer de winst haalt uit het proces, maar uit de exploitatie. Wij zijn hierdoor niet alleen financieel gedreven, maar streven naar de hoogst haalbare sociale winst.”**

marktpartijen ontstaat meer handelingsruimte. Een andere opstelling kan ook gezien worden als een handreiking naar andere partijen die met de inclusieve stad bezig zijn.

## Kans

Wanneer een marktpartij niet meer uitsluitend vanuit de marktwaarde van vastgoed denkt en handelt, ontstaat ruimte voor nieuwe en inventieve opties. Het pallet van betrokkenheid en toegevoegde waarde in het proces wordt ermee verrijkt. Zo kan bijvoorbeeld servicedesign-thinking een overweging zijn: een meer brede, klantgerichte benadering die ontwerpprincipes en processen gebruikt om betere service te ontwikkelen. Langerdurende betrokkenheid vertaalt zich in een proces waarbij experts en gebruikers samen verschillende fases doorlopen; van initiatief, ontwerp, bouw tot en met beheer. Dit vervangt de gebruikelijke, successievelijke betrokkenheid van partijen. Er ontstaan kansen voor nieuwe visies op het ontwikkelproces. De exploitatie van de leefomgeving staat daarin centraler en winst wordt niet uitsluitend behaald uit het ontwikkelproces. Naast financiële motieven wordt ook het streven naar sociale winst belangrijk.

## Doen

Bijdragen aan de inclusieve stad biedt nieuwe perspectieven voor de positie en werkwijze van marktpartijen. Een bredere, langer durende en op andere waardes gerichte opstelling biedt kansen voor nieuwe vormen van samenwerken en open processen. Het gedeeltelijk inwisselen van de routine van financiële motieven voor andere, sociale waardes kan een handreiking naar andere partijen zijn. Daartoe moet die nieuwe rol en invulling marktpartijen wel door anderen worden gegund. Dat vraagt om een heroverweging van bijvoorbeeld tenderprocedures en marktconforme biedingen.



▲ *Werelden die voorheen gescheiden waren, ontmoeten elkaar in het Landgoed Wickevoort, Cruquius. Een zorgterrein van 57 hectare transformeert naar een gemengd woongebied met zorg-, sport- en onderwijsvoorzieningen met medegebruik voor alle bewoners.*

# INTERVIEW

## DE STAD MOET IN BEWEGING BLIJVEN

In gesprek met **Co Verdaas**, hoogleraar Gebiedsontwikkeling, TU Delft



de samenleving, niet meer aan een passende of betaalbare woning. Daardoor valt de dynamiek stil en functioneren steden slechter. Veel inwoners, voelen zich daardoor niet meer thuis in de stad. De stad vervreemdt zich van ze. Het is daarom belangrijk om voortdurend de vraag te blijven stellen van en voor wie de stad is.

Een van de mogelijke oplossingen om inclusieve en 'bewegelijke' steden te behouden is door meer weerstand te bieden aan de invloed van conjunctuur op de woningmarkt. We moeten juist door die conjunctuur heen anticyclisch durven programmeren en anticiperen. Dat betekent ook dat er actief verbindingen in de

gesegmenteerde woningmarkt moeten worden gelegd. Generieke kaders van een sturende overheid zitten dan vaak in de weg. We moeten op zoek naar nieuwe en andere methodes met allianties van marktpartijen en woningbouwcorporaties met een oprechte betrokkenheid bij het functioneren van steden én andere partijen naast de overheid. Die vernieuwde manieren van binding bij de stad, het commitment en de nieuwe rolverdelingen zijn we nu aan het ontdekken. Dat proces tekent deze tijd bij uitstek. Het is een zoektocht die ook illustreert dat inclusiviteit nooit een formule is. Je moet het steeds weer opnieuw en met zorgvuldigheid bepalen.

*Veel woningen in de verpauperde Benedenstad in Nijmegen werden in de jaren '80 gesloopt. Onder druk van protesten van bewoners werd het oude stratenplan met karakteristieke hoogteverschillen gehandhaafd en werd vooral sociale woningbouw voor de oorspronkelijke bewoners teruggebouwd. Foto: Anne van Mullem*

### Inspired by...

**E**en inclusieve stad functioneert voor iedereen. Een plek waar iedereen, ongeacht status, ongeacht inkomensniveau, moet kunnen beschikken over een passende plek om te wonen of werken. Het is een stad waar iedereen erbij kan horen. Dat klinkt vanzelfsprekend en logisch, maar de praktijk is vaak weerbarstig. Alle intenties en inspanningen ten spijt hebben we in onze behoefte tot plannen en programmeren te weinig oog voor kwetsbare mensen. Denk aan zorgbehoevenden, ouderen, ex-verslaafden of mensen met een psychische stoornis. Ze vormen een minderheid in de samenleving, maar horen daar wel degelijk in thuis; ze komen eruit voort. De twintig procent die het lastig heeft krijgt vaak niet de juiste aandacht. Het is essentieel dat we deze groepen accepteren en respecteren als we daadwerkelijk een inclusieve stad willen realiseren. Bij planning en beleid, op zowel de schaal van de stad als in regionaal verband, moeten deze groepen consequent worden meegeteld en meegenomen.

Als we dat goed doen creëren we vooral mogelijkheden voor beweging, zowel letterlijk als figuurlijk. Veel mensen in deze groepen zitten namelijk in een situatie gevangen. Dat kan op sociaal of arbeidsniveau zijn, maar ook ruimtelijk in een woning of wijk. Denk aan een ladder waar je op staat zonder naar boven of beneden te kunnen bewegen. De stad biedt hen feitelijk te weinig ruimte om te bewegen naar gelang behoeftes, noden en urgenties.

Het gevolg is een verharding, segmentatie en een stad die op slot zit.

Het leidt ook tot schijnoplossingen in het plannen en besturen van de stad waarbij het wegschuiven van 'moeilijke dossiers' als een oplossing wordt beschouwd. Maar het verplaatsen of verhuizen van probleemgezinnen of lastig behandelbare kwesties levert de samenleving niets op. De enige aanpak die werkt is een directe, frontale acceptatie aan de voorkant van de problematiek. Nu reageren we vaak pas als problemen kritiek worden, wanneer mensen op straat terecht komen of bij de daklozenopvang binnen lopen. Maar wachten tot het misgaat is echt een verkeerd recept. Als we daadwerkelijk inclusiviteit willen realiseren dan moeten we anticiperen op mogelijke problemen en voorzieningen en oplossingen integreren in planvorming en het inrichten van wijken. Inclusiviteit is daarmee dus zowel een conditie als onderdeel van proces en beleid. Je moet deze groepen dus vooral niet tot een bijzondere categorie maken, maar ze onderdeel van beleid en woningbouwprogrammering maken.

Op dit moment is het probleem van verdringing en wegschuiven in veel steden weer actueel. De oorzaak daarvan ligt deels in een te lage woningbouwproductie waardoor er minder doorstroming mogelijk is. Hierdoor komen grote groepen, en niet alleen aan de onderkant van



# REFLECTIE



# REFLECTIE

Een inclusieve stad kan op een breed draagvlak rekenen als het een stad is waar voor iedereen plek is, die letterlijk en figuurlijk bereikbaar is en een mooie balans kent tussen wonen, werken, ontspannen, commerciële, culturele en maatschappelijke voorzieningen; parken en pleinen. Ook de gedachte dat niet alles bepaald en gepland is, en er ruimte is voor het onverwachte, voor vernieuwing en innovatie, lijkt een gemeenschappelijk verlangen.

Toch blijkt het in de praktijk moeilijk om de stad inclusief te houden. De schaarste en druk op de woningmarkt en de afspraken over marktconformiteit leiden tot eenzijdige steden en tot gentrificatie. Daardoor voelen bepaalde groepen zich niet meer welkom in de stad. Maar ook de verdringing van bepaalde functies zorgen voor het verdwijnen van de zo gewaardeerde diversiteit. Broedplaatsen, bedrijventerreinen, scholen, zorginstellingen worden steeds vaker ingewisseld voor woningbouw. Ook de noodzakelijke ruimte voor parken en pleinen, voor open ruimte, staat geregeld onder druk.

Daar komt nog eens bij dat er nieuwe ruimtevragers zijn die ook een plek afdwingen, zowel onder- als bovengronds. Dan gaat het over functies en ruimte voor klimaatadaptatie, duurzame energieopwekking, nieuwe vormen van mobiliteit, circulariteit, gezondheid, biodiversiteit. Deze veranderingen en verschuivingen bieden tegelijkertijd is tegelijkertijd ook een kans om steden aantrekkelijk te houden en te maken. Er dienen zich kansen aan voor een nieuwe lokale economie te introduceren en werkgelegenheid te creëren. Ook is er ruimte voor nieuwe buurtinitiatieven zoals energiecoöperaties, collectieve voorzieningen, sporten en bewegen.

De vele activiteiten die een plek verdienen en deels opeisen in de stad vragen om een stevige visie op wat voor stad we willen. Keuzes zijn daarbij onvermijdelijk. De stad is immers meer dan een verzameling projecten. Vanuit de samenhang en het overzicht moeten de opgaven voor lokale ontwikkelingen worden geformuleerd.

De kennis en creativiteit van bouwende en ontwikkelende partijen is daarbij onontbeerlijk. Bovendien is een open houding van alle betrokken partijen naar elkaar cruciaal, van ontwikkelaar, gemeente tot participerende burger. Een houding die gaat over na te streven doelen en de toekomst en minder over oplossingen en korte termijn acties. Het vraagt ook om het waarderen van zachte waarden die zo hard nodig zijn om de stad leefbaar en vitaal te houden. Het vraagt om samenwerking tussen vele partijen die elkaar vinden in hun gezamenlijke ambitie om samen stad te maken.

Den Haag Centraal Station, De Huiskamer is een ontmoetingsplek, werkplek, lunchroom. Kortom, waar werelden elkaar ontmoeten. ►



# INZENDERS

Abel Coenen  
Anna Dekker  
Anneke Rommers  
Anton Zoetmulder  
Ard Hoksbergen  
Arman Kayhan  
Aron Straver  
Art Kallen  
Bart van Heesch  
Bengin Dawod  
Björn van Raaij  
Bram van den Heuvel  
Camila Pinzon Cortes  
Caro van Dijk  
Chris Luth  
Chris Steenhuis  
Daniek Reijnders  
David van Uden  
Dorus Meurs  
Efe Ulucay  
Else Zoetmulder  
Emilie Kröner  
Eric Rijper  
Esmee Mankers  
Eva de Graaf  
Ferry in 't Veld  
Flavio Martella  
Gert de Graaf  
Grahame Cullinan  
Hebert Antonin  
Iren Koomen  
Ivan Nio  
Ivar van der Zwan

Jaap van Velzen  
Jan van Vlerken  
Jean-Christophe Petillault  
Jeanne Dekkers  
Jip Pijls  
Jos Hoope  
Jos Roodbol  
Junichi Satoh  
Kaan Ozegemen  
Kirsten Bekkers  
Laurence Flint  
Laurens Boodt  
Lisa Harmey  
Maare Zondervan  
Maarten Douwe Bredero  
Madelon Pluis  
Maria Vittoria Tesei  
Marieke Schoonderbeek  
Mariette Broesterhuizen  
Marta Marotta  
Martijn Berk  
Martijn de Potter  
Martijn Veenstra  
Martine Leroi  
Mathieu Derckx  
Matthew Murphy  
Mattijs van 't Hoff  
Max Visser  
Merel Paes  
Michael Daane Bolier  
Michael Manukhin  
Michael Verheijen  
Mieke Latijnhouwers

Mieke van Herwijnen  
Myeongjae Kim  
Myrthe Coppers  
Nadia Pepels  
Nadia Trovato  
Nasim Duives  
Nina Aalbers  
Pepijn Verpaalen  
Pieter Sprangers  
Robbert Guis  
Robbert Jan van der Veen  
Rombout Frieling  
Roos Pulskens  
Roy Plevier  
Ruben Abels  
Ruth Massias Greenberg  
Sander van Schaik  
Sanne Knobben  
Soesja Boode  
Soran Shangapour  
Stella Groenewoud  
Stephanie Zeulevoet  
Sukanya Krishnamurthy  
Sungjin Lee  
Taylor Stahle  
Tim Peeters  
Timothy Whitehouse  
Tjerk Wobbles  
Wietze de Vries  
Winfried Holze  
Yoon Ji Kim

# COLOFON

## AM

Ptolemeauslaan 80  
Postbus 4052  
3502 HB Utrecht  
+31 (0)30 609 72 22  
www.am.nl  
@inspiringspace

## Redactie

Saskia Dijkstra, AM Communicatie  
Josje Hoekveld, AM Measure  
Hilde Blank, Marije Ruigrok, Djoeke Anneveld,  
Diego Rosero, AM Concepts

## Tekst en interviews

JaapJan Berg, Bergplaats  
Hilde Blank, AM Concepts

## Vertaling

Powerling B.V. te Houten  
Een Engelstalige versie is te downloaden  
via [www.am.nl](http://www.am.nl)

## Vormgeving

Desiré Dujardin  
Thierry Tetenburg

## Fotografie

Diego Rosero  
Rob Koenen

## Drukwerk

Drukkerij de Toekomst

Wij hebben getracht alle rechthebbenden van de illustraties te achterhalen. Mocht iemand desondanks menen rechten op bepaalde illustraties te doen gelden, neem dan contact op met AM.

## Over AM

Inspirerende en duurzame leefomgevingen bedenken en ontwikkelen, dat is de passie van AM. Als betrokken gebiedsontwikkelaar plaatsen wij maatschappelijke uitdagingen in het hart van ons ontwikkelingsproces. Wij richten ons daarbij op de thema's 'Gedurfde duurzaamheid', 'Inclusieve stad', 'Healthy urban living & working', 'Stad- en gebiedmaker' en 'Gelukkig leven'. In samenwerking met overheden, vastgoedbeleggers, woningcorporaties, maatschappelijke organisaties, bewoners en overige vastgoedgebruikers ontstaan hierdoor bijzondere en kwaliteitsrijke gebieden om in te wonen, werken, winkelen en recreëren. AM, onderdeel van Koninklijke BAM Groep, zorgt hiermee voor kwaliteit van ruimte én kwaliteit van leven. Zie ook [www.am.nl](http://www.am.nl).

## Foto's

pag. 2/3 Dakuin Schieblok, Rotterdam  
Pag. 13/14 Kop van Zuid, Rotterdam  
Pag. 24/25 Kings Cross, Londen  
Pag. 38/39 Kunsthal, Rotterdam  
Pag. 48/49 Kalvebod Brygge gebied, Kopenhagen  
Pag. 54/55 Place de Bourse, Bordeaux

