

Like Bijlsma en Joosje van Geest

Verdichting als aanjager van vernieuwing



Landschappelijk wooncluster Azobehout te Zoetermeer (foto: Dick Valentijn)

Nu de woningmarkt aantrekt staat de bouw van woningen weer volop in de belangstelling, met debatten over binnenstedelijke transformatie versus buitenstedelijke uitleg. De vier grote steden hebben inmiddels hun positie bepaald en richten hun pijlen op verdichting. Ook een aantal voormalige groeikernen, waaronder Zoetermeer, gaat deze koers varen. Wat zijn de ruimtelijke kansen en valkuilen van verdichting in een suburbane context? Kan daar verdichting plaatsvinden zonder de kernkwaliteiten van de suburbane stad aan te tasten?



Na de bouw van de laatste vinexwijken staat Zoetermeer, samen met een aantal andere voormalige groeikernen, voor een nieuwe opgave. De stad kan voor het eerst niet meer verder uitdijen. Nieuwbouw zal niet in de weilanden maar in de bestaande stad moeten worden ondergebracht. Onlangs heeft de Zoetermeerse raad een verdichtingsagenda voor het bouwen van zo'n vijftienduizend woningen aangenomen, waarin voorzichtig contouren worden geschetst voor de invulling van deze opgave (Gemeente Zoetermeer, 2016). In dit artikel plaatsen we de Zoetermeerse verdichtingsplannen in een breder kader door deze te toetsen aan de specifieke sociaal-ruimtelijke realiteit van de suburbane stad. Waar liggen de belangrijkste opgaven en op welke wijze worden deze in andere nieuwe steden geformuleerd? Kan verdichting gepaard gaan met stedelijke opwaardering en versterking van de sociaal ruimtelijke identiteit?

De verdichtingsopgave voor nieuwe steden verschilt in een aantal aspecten van die van de grote steden. De grote steden in de Randstad zullen de komende decennia verder groeien, maar veel middelgrote steden en groeikernen zullen met stabilisatie te maken krijgen (Planbureau

voor de Leefomgeving/Centraal Bureau voor de Statistiek, 2016). De druk op de woningmarkt zal in groeikernen minder groot zijn dan in de steden. Dit betekent dat er zorgvuldige keuzes gemaakt moeten worden bij de nieuw te bouwen woningtypes. De geplande verdichting zal nauwgezet moeten aansluiten bij de demografische veranderingen zoals de aankomende vergrijzing, de sociaal-economische positie van de bewoners en de sociaal-culturele waardering van de stad en de stedelijke ruimte. Dit vraagt, naast een passende programmering, om een uitgekende uitwerking van woonmilieus waarin de relatie met het voorzieningen-aanbod, de infrastructuur en de openbare ruimte goed doordacht is.

Naast de programmatische en sociale aspecten zijn er ook verschillen in stedenbouwkundige uitgangspositie tussen de nieuwe steden en de historisch gegroeide oude steden. De herstructureringslocaties hebben een ander stedelijk karakter en een andere eigendomsstructuur. De negentiende-eeuwse industriezones nabij stations en kanalen die in de grote steden recentelijk door woningbouw in gebruik worden genomen, zijn in de voormalige groeikernen minder grootschalig

aanwezig. Voor de ruimtelijke opgave is de opzet van de ‘vlekkenstedebouw’ bepalend, waarbij de structurerende lijnen van de stad (met name voor verkeer en groen) ruimtelijk losgekoppeld zijn van de verschillende stedelijke woonvlekken of werkzones (Reijndorp e.a., 2012). Vlekken en structuren hebben een eigen ruimtelijke opgave. De vlekken zijn in zichzelf gekeerd en zijn ruimtelijk geïntegreerd met een patroon van voorzieningen en langzaam verkeersroutes. De structurende groen- en verkeerslijnen organiseren de stadsplattegrond maar werken ook als een barrière tussen de stadsdelen.

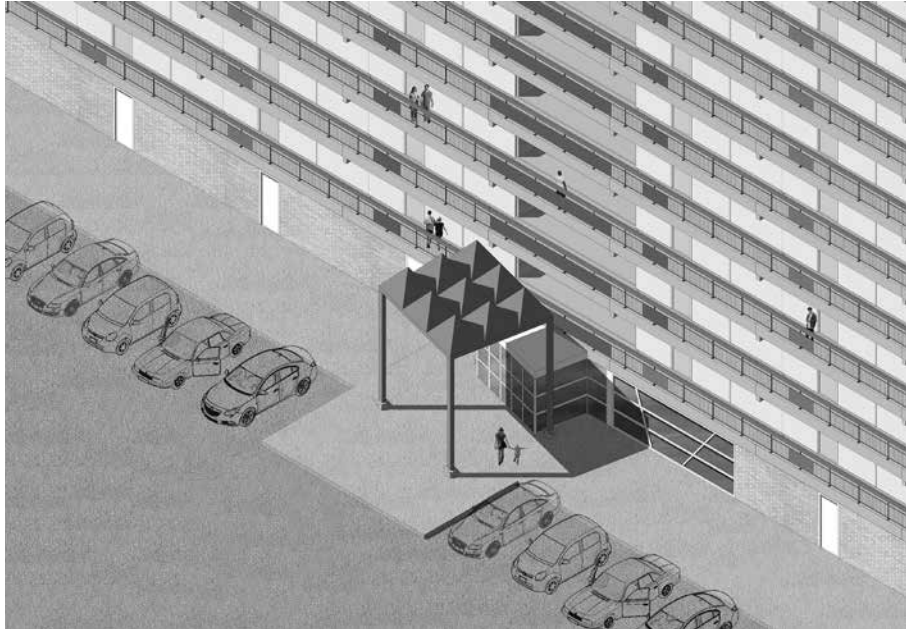
Voorts speelt voor nieuwe steden een specifieke architectonische opgave, omdat een groot gedeelte van de gebouwde omgeving stamt van na 1970. De verhouding van bestuurders en bewoners tot de recente cultuurhistorie en de ruimtelijke kwaliteiten van de suburbane stad is in veel steden nog niet goed opgetekend en uitgekristalliseerd (Reijndorp e.a., 2012). In Zoetermeer is de afgelopen jaren een proces opgestart om de ontstaansgeschiedenis in kaart te brengen, cultuurhistorische waarden vast te leggen en de publieke waardering van plekken te bediscussiëren (Van Geest, 2016). Zo ontstaat langzamerhand een cultuurhistorische basis waaraan de gemeente haar planontwikkeling kan relateren. De inventarisaties bieden een kans om cultuurhistorie en publieke waardering aan stadsontwikkeling te koppelen.

Waar zou verdichting samen kunnen gaan met het toevoegen van publieke waarden in bredere zin? Opgave voor Zoetermeer, maar ook voor andere voormalige groeikernen, is om het verdichtingsbeleid zo in te richten dat het meerwaarde genereert voor

de stad als geheel op meerdere terreinen, zoals het vergroten van het draagvlak van voorzieningen, het verbeteren van de verblijfskwaliteit van de openbare ruimte en het genereren van een specifieke stedelijke identiteit. De grootste troef van Zoetermeer is de goede connectiviteit en bereikbaarheid in de regio. Het behouden, ook in de toekomst, van een kwalitatief aantrekkelijk woongebied is de grote uitdaging.

Verdichting als integrale opgave

In de nieuwe woonvisie formuleert het college van Zoetermeer de wens om door verdichting tot een inclusieve stad te komen; “Een stad waar zowel jongeren, gezinnen, ouderen en kwetsbare groepen als hoge en lage inkomensgroepen goed kunnen wonen”. De stad zet vooral in op het diversificeren van de woningvoorraad door het bouwen van ouderen- en jongerenwoningen. Vooral de bouw van ouderenwoningen zal de gewenste doorstroming bevorderen en (goedkopere) gezinswoningen vrijmaken voor de instroom van jonge gezinnen uit de regio. Met de inzet op verschillende typen doorstromers en instromers, hoopt de gemeente sociale stijging binnen de eigen stadscontouren mogelijk te maken. Welke kwaliteiten spreken de verschillende doelgroepen aan? En welke van deze kwaliteiten kunnen verbeterd worden? Onderzoek daarnaar zou de sociaal-ruimtelijke effectiviteit van de ingrepen kunnen versterken. Een eerste verkenning van de motieven van de ‘blijvers’ laat zien dat zij uiteenlopende elementen waarderen: onder andere de sociale verbanden, de goede connectiviteit, maar ook rust en groen en een zekere dorps sfeer (Reijndorp & Metaal, 2011).



Studie hergebruik Zoetermeerse galerijflats: oude entreesituatie (Ontwerp en visualisatie: Eva Fuehrer, TU Delft)



Studie hergebruik Zoetermeersegalerijflats: nieuwe entreesituatie (Ontwerp en visualisatie: Eva Fuehrer, TU Delft)



Zoetermeer: een aantal kantoorcolossen staat momenteel leeg. Kristalkantoren (Lucas & Niemeyer, 1976 / ZZDP Architecten 2006, foto: Dick Valentijn)

Wat zijn de meest geschikte plekken voor verdichting om de gewenste integrale aanpak vorm te geven? Vanuit de ruimtelijke structuur komen we op de volgende gebiedsgerichte opgaven die de schaal-sprong ruimtelijk kunnen ondersteunen en de aantrekkelijkheid van de stad kunnen

vergroten. Als kansrijke plekken noemen we de woonwijken, de verkeersstructuren en de centrumgebieden. Als verdichting op deze plekken functioneel en ruimtelijk doordacht wordt op verschillende schaal-niveaus zou dit op lange termijn aanzienlijke meerwaarde kunnen genereren.



Vernieuwing woongebieden

Karakteristiek voor de woonwijk is de compacte opzet, met gescheiden verkeerswegen en een goed bereikbaar buurtcentrum dat telkens aan een Randstadrailstation is gekoppeld. Groene woonmilieus met grondgebonden en gestapelde laagbouw liggen aan korte straten, erven of woondekken, terrasbouw en buurtparken. De wijken zijn beschermd en in zichzelf gekeerd en worden omzoomd door ondoordringbare groene buffers. Het grootste gedeelte van deze woonwijken zal vooral met rust gelaten moeten worden om de gunstige prijs-kwaliteitverhouding niet aan te tasten. Maar we zien er wel enkele geschikte plekken voor integrale aanpak: in de buurtcentra en de groene buffers en voor de problematische decks en galerijflats in de oudere wijken.

Eerste prioriteit in de wijken heeft de kleinschalige verdichting in de goed bereikbare buurtcentra. Hier ligt een uitgelezen kans voor de nieuwbouw van gestapelde (ouderen)woningen. Het levert meer draagvlak voor voorzieningen en resulteert in een betere mix in de wijk, die momenteel vooral uit gezinswoningen bestaan. De verdere intensivering van de centra in de laagbouwwijken biedt kansen, met name voor de oudere doelgroepen, die liever niet uit hun buurt willen verhuizen vanwege het sociale netwerk dat zij hier hebben.

Vergrijzing kan nieuw leven betekenen voor voorzieningen. De omslag in de buurtcentra van een generiek voorzieningenaanbod naar specialisatie voor specifieke doelgroepen is door verschillende groeikernen al eerder doordacht, waaronder de gemeente Purmerend (2006).

Een tweede kans is de landschappelijke verdichting van de groene stadsranden,

met (duurdere) gezinswoningen in kleinschalige stapelbouw. De ontoegankelijke en rafelige stadsranden met tal van achtertuinen en bergingen kunnen zo als entreepoortaal naar het landschap gaan fungeren. Daarbij kan voortgebouwd worden op de Zoetermeerse innovaties in de gestapelde woningbouwcomplexen uit de jaren zeventig, waarbij efficiënt ruimtegebruik gecombineerd werd met collectieve ruimtes en voetgangersroutes (Van Geest, 2016). Hedendaagse interpretaties van deze collectieve woonvormen, met comfortabele en goed afgescheiden buitenruimtes kunnen een impuls geven aan het openen van de randen naar het landschap toe. De landschappelijke inbedding is cruciaal. Een interessant voorbeeld daarvan zijn de dekwoningen aan de Azobéhout in de wijk Rokkeveen van 01-10 Architecten, die geïnspireerd zijn op de experimentele dekwoningen uit de jaren zeventig.

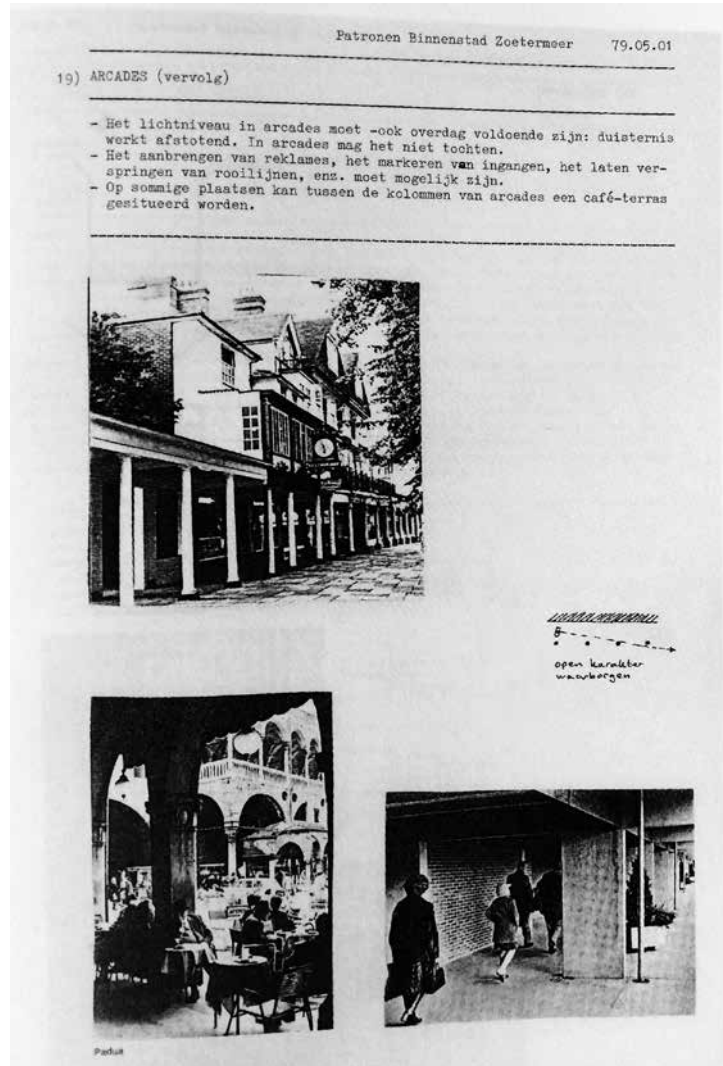
Bij de problematische huurwoningen in Buytenwegh en Seghwaert en bij galerijflats in Palenstein kan hergebruik incidenteel ingezet worden. Nieuw élan voor deze afgeschreven gebouwen wordt verkregen via uitgifte van kluswoningen. Op deze plekken kunnen proeftuinen en experimenten opgezet worden, die een voorbeeldfunctie kunnen hebben voor de overige blokken en gebouwen in de wijken. Studies naar en experimenten voor nieuwe kansen voor galerijflats en systeembouw zijn in ontwikkeling, zowel in het veld als aan opleidingsinstellingen.

Aanpak verkeersstructuren

De verkeerswegen zijn de levensaders van de groeikern. Ze werden door Van Embden, de ontwerper van zowel

Zoetermeer als Lelystad, gekarakteriseerd als dynamische zones waar bedrijvigheid en kantoren zich in de loop der tijd konden vestigen. En dat is ook gebeurd: langs deze zones bevindt zich de 'big five', grote indoor leisure programma's die veel bezoekers trekken. Ook in Lelystad trekken de dynamische zones allerlei typen nieuwe commercie aan (Reijndorp e.a., 2012). Functioneel werkt het dus prima, maar ruimtelijk werkt de zware verkeersstructuur als barrière tussen de wijken, met name door het brede wegprofiel en door de verhoogde ligging op de dijklichamen. Aan een gedeelte van de Afrikaweg liggen kantoorcolossen, met rondom ruime parkeerterreinen, waarvan momenteel een deel leeg staat. Ze lijken flexibel genoeg voor transformatie tot woningbouw. De parkeersituatie en de aansluiting van de gebouwen op het maaiveld levert niet direct een aantrekkelijk woonklimaat op. Hoe kunnen deze plekken ook op stedelijk niveau betekenis krijgen en hoe kan worden voorkomen dat het slechts 'wonen op een parkeerplaats' wordt?

Wegversmalling is een optie, maar dit kan ten koste gaan van de goede bereikbaarheid van de grote commerciële functies die door de brede verkeerswegen bediend worden. Een andere optie is om de gebouwen niet te richten op de weg maar te koppelen aan de achterliggende wijken en langzaam verkeersroutes. Daarvoor zullen ingrepen gedaan moeten worden in de entreesituatie van de gebouwen en zal ook de parkeersituatie en de inrichting van het maaiveld aangepakt moeten worden. Daarnaast kan (plaatselijke) overkluizing van de weg met bebouwing een aanvullende maatregel zijn om ook de verbinding met de wijk aan de overzijde van de weg te



De 'patronen' voor het stadshart van de Zoetermeerse stedenbouwkundigen waren geïnspireerd door Christopher Alexanders' pattern language

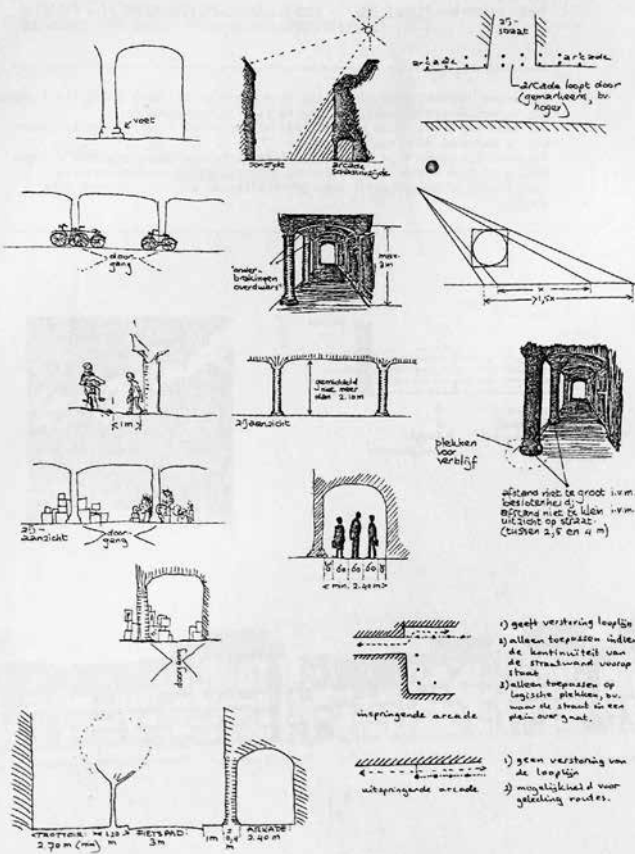
leggen. In een aantal steden in Nederland, waaronder Den Haag, is daar ervaring mee opgedaan.

Opwaardering van centrumgebieden

De centra zijn de enige gemengde gebieden in de volgens functiescheiding opgezette groeikern. Zij moesten plek bieden aan zowel commercie als cultuur als bestuur. De symboliek van de stedelijke ruimte en

Patronen Binnenstad Zoetermeer 79.05.01

19) ARCADES



open winkelomgeving. Het centrum is flexibel opgezet zodat het in de loop der tijd veranderingen zou kunnen ondergaan en uitgebreid zou kunnen worden (Van Gent, 1999). In de praktijk heeft dit ertoe geleid dat in ieder decennium een nieuwe mall aangebouwd is in een eigen architectonische stijl, met interiorisering en privatisering van het publiek domein tot gevolg, in bijvoorbeeld de Passage en de Spazio uitbreiding. De oorspronkelijke stedenbouwkundige patronen, door de gemeente opgezet om de continuïteit en het verblijfsklimaat van de openbare ruimte te bewaken, zijn in latere planfasen in de vergetelheid geraakt (Bijlsma, 2013). De huidige plannen voor de bouw van een grootschalige outletmall lijkt een herhaling van de uitbreidingen uit de vorige decennia. Wordt de verblijfskwaliteit van de bestaande stad er mee verhoogd en hoe is de aansluiting op het voetgangersdomein van de stad? Net als bij de aanleg van Spazio en de Passage, lijkt er weinig aandacht voor de vormgeving van overgangen en voor de continuïteit van de openbare ruimte.

het publieke karakter daarvan was tijdens het ontwerp, maar ook daarna, regelmatig onderwerp van discussie (Reijndorp e.a., 2012). Het stadscentrum van Zoetermeer is opgezet als een flexibele megastructuur met een ‘benedenstad’ van parkeren en daarboven een verhoogd dek met commerciële en publieke functies. De eerste opzet met smalle winkelstraten, arcades en intieme pleinen met verschillende sferen heeft geresulteerd in een levendige,

Een verdere verdichting en intensivering van het stadscentrum, maar ook bijvoorbeeld de transformatie van het ov-knooppunt station Zoetermeer tot een centrumgebied, zou een impuls kunnen geven aan het imago van het centrumgebied. Daarbij is het van belang de kwaliteiten op verschillende niveaus te versterken: op het niveau van het programma, in de diversificering van voorzieningen, maar ook door het leggen van nieuwe langzaam verkeers- of landschappelijke verbindingen. Interessante voorbeelden van imagoverandering in combinatie met verdichting zijn te vinden in de cen-

trumplannen van Almere en Spijkenisse. Rondom het Weerwater bouwt men momenteel aan een specifiek type groene stedelijkheid, door het intensiveren van het groene rondje om de plas door middel van specifieke voorzieningen voor jongere doelgroepen (Almere, 2016). Het centrum van Spijkenisse heeft zich juist een omsloten stedelijk imago aangemeten, door de nieuwe winkelroute aan te sluiten op het oude lint en de haven. De kleine commercie is in de grootschalige mall geïncorporeerd met architectonische vocabulaire van de omsloten stad, als tegenhanger van het suburbane vocabulaire in de woonwijken.

Verdichting als kwaliteitsimpuls

Het aantrekken van de investeringen in de woningbouw vormt voor de voormalige groeikernen een kans om de woningvoorraad te diversificeren. Het risico is dat de opgave uiteenvalt in een reeks van incidenten, doordat vrijkomende gebouwen en kavels op een pragmatische wijze worden ingevuld. Om de investeringen te laten bijdragen aan een meerwaarde die voor de opbouw van de gehele stad betekenis heeft, is een brede ruimtelijke visie nodig die aansluit bij bestaande karakteristieken. Drie schaalniveaus spelen mee. Ten eerste de verbinding met de grote stedelijke structuren. Dit geldt zowel voor het groene casco als de verkeers- en ov-systemen, die de opzet van de suburbane stad definiëren. Verdichting kan ingezet worden om de stedenbouwkundige situatie en de bereikbaarheid van zowel de ov-knooppunten als de groene buitengebieden te verbeteren. Het tweede schaalniveau is het niveau van de kavel. Met name op maaiveldniveau (in de overgangen tussen openbaar en privaat

en de manier waarop het parkeren ingepast is) en in de routing (met name voor het langzaam verkeer) ligt daar een uitdaging. Verdichting biedt een kans om bestaande suboptimale oplossingen te optimaliseren, wellicht door typologische oplossingen uit het verleden in een nieuw jasje te steken. Op het niveau van het gebouw kan het erfgoedbeleid een rol spelen, door aansluiting te zoeken bij ruimtelijke karakteristieken die de groeikern aantrekkelijk maken. Woonerven kunnen hergebruikt of opnieuw ontwerpen worden, door nieuwe interpretaties van typologische concepten als ruggengraten, woondecks of casco's.

Omdat de gemeente het bij de invulling van de opgave niet alleen voor het zeggen heeft en graag de eigen bevolking wil vasthouden, ligt het voor de hand om gebruikers en eigenaren te betrekken om weloverwogen beslissingen te nemen op het snijvlak van publieke waarden en private belangen. Experimentele manieren van werken en nieuwe ontwikkelingsprocessen kunnen daarbij ingezet worden die aansluiten op bestaande initiatieven als de stadsgesprekken (Schatbewakers, 2016). Met de komst van een nieuw architectuurcentrum staat ook de inzet van cultuurhistorie op de agenda. Het is zaak om een vernieuwend architectonisch vocabulaire te ontwikkelen dat zich expliciet verhoudt tot de recente geschiedenis en zo (lokale) betekenis krijgt. De vormgeving van een comfortabele en groene openbare ruimte met voldoende verblijfskwaliteit en goede overgangen tussen openbaar en privaat zal de centrale opgave voor verdichting moeten zijn wil Zoetermeer een kwaliteitsslag maken.

Zoetermeer staat met haar bouwopgave voor een dilemma: gaat de stad bouwen

voor de eigen bevolking of voor de bezoekers bij de ruimtelijke opwaardering van de stad? Zie verdichting niet als korte termijn inkomsten maar als een lange termijn investering. Welke ingrepen zullen op de lange termijn de aantrekkelijkheid van de stad verhogen? Voer daarover een brede discussie met alle betrokkenen en stel daarbij publieke waarden centraal.

Like Bijlsma (like.bijlsma@pbl.nl) is onderzoeker bij het Planbureau voor de Leefomgeving. Joosje van Geest (jmvangeest@icloud.com) is zelfstandig onderzoeker en publicist op het gebied van architectuur, stedenbouw en erfgoed.

Literatuur

- Bijlsma, L. (2013) 'Stadscentra in de nieuwe steden', S+RO, jg. 2013, nr. 2, p. 28-32
- Geest, J. van (2016) *Architectuurgids Zoetermeer*, Stokerkade, Amsterdam
- Gemeente Almere (2016) *Centrumplan Rondje Weerwater*, Almere
- Gemeente Purmerend/BVR (2006) *Structuurvisie Purmerend: van groei naar bloei*, Purmerend
- Gemeente Zoetermeer (2017) *Memo, Zoetermeer groeit, een schaa sprong*, Zoetermeer
- Gemeente Zoetermeer (2016) *Visie Binnenstad 2030*, Zoetermeer
- Gent, B. van (1999) *Zoetermeer, ontwikkeling van een nieuwe stad*. Zoetermeer
- Planbureau voor de Leefomgeving/Centraal Bureau voor de Statistiek (2016) *Regionale bevolkings- en huishoudensprognose 2016-2040*, Den Haag
- Reijndorp, A., L. Bijlsma & I. Nio (2012) *Atlas Nieuwe Steden*, Trancity/Valiz, Haarlem/Amsterdam
- Reijndorp, A & S. Metaal (2011) *New Town Roots Zoetermeer*, INTI, Almere
- Schatbewakers Zoetermeer (2016) *Stadsgesprekken Zoetermeer*, <http://www.schatbewakers.nl/Schatbewakers/stadsgesprek.html>, geraadpleegd op 19-07-2017