

# Ik bouw mijn huis in Almere

*“Hoe adaptief moet stedenbouw zijn om langs de lijn van een veelvoud van kleinschalige initiatieven te komen tot een organische ontwikkeling van een gebied?”*

## **Startdocument**

### **De definitieve verankering van organische stedenbouw**

Door Adri Duivesteijn

#### **1. De ervaringen**

Tot 2006 was gebiedsontwikkeling in Nederland synoniem aan grootschaligheid. De hoofdstroom van onze stedenbouw bestond uit een klein aantal grote bouw- en ontwikkelconglomeraten, die honderden woningen tegelijkertijd realiseerden. Op diverse plekken in Nederland was sprake van particulier opdrachtgeverschap, maar het vormde geen volwaardig onderdeel van onze stedenbouw. De ervaringen die met zelfbouw werden opgedaan, waren uitdrukkingen van gedoogbeleid. Particulier opdrachtgeverschap was niet meer dan een (gouden) randje, een versiering, de invulling van ‘restgrond’ met kavels voor hogere inkomensgroepen, en soms ook een excuus om te tonen dat de burgers heus de ruimte kregen om hun eigen woning te bouwen - zoals met de Scheepstimmermanstraat in Amsterdam het geval was. De wijk Roombeek in Enschede was tot 2006 de enige wijk waar een substantieel aantal vrije kavels werd uitgegeven. Niet als gevolg van een principiële keuze van het gemeentebestuur, maar als gevolg van de vuurwerkcramp; de gemeente kreeg de grond onbedoeld in eigen handen. Verantwoordelijk wethouder Roelof Bleker stond erop dat 30% van de nieuw (op) te bouwen wijk in particulier opdrachtgeverschap gerealiseerd zou worden. Hij toonde aan dat gemeenten bewust kunnen sturen, als bouwclaims zijn vervallen en er niet langer sprake is van door instituties verworven grondposities.

Ondanks een in 1998 aangenomen motie van Duivesteijn c.s.<sup>1</sup>, waarin de regering wordt opgedragen om 30% van onze woningbouwproductie middels een vorm van particulier opdrachtgeverschap tot stand te brengen en de verwerking daarvan in de nota ‘Mensen, Wensen, Wonen’ van staatssecretaris Johan Remkes in 2000, is er nooit structureel beleid gekomen dat de zeggenschap over het wonen principieel bij de burgers zelf legt. Sterker: er bestaat, zeker binnen de institutionele wereld, een grote weerzin tegen particulier opdrachtgeverschap. De productie wordt toch vooral beschouwd als ‘eigendom van de institutionele partijen’, de grote schaal domineert, het aanbod staat centraal. De vraag is van inferieur belang; de burger - de eindgebruiker van de woning - is in Nederland gereduceerd tot woonconsument.

Hoezeer dat het geval is, realiseerde ik mij pas toen ik - ter gelegenheid van mijn afscheid als directeur van het Nederlands Architectuur instituut (NAi) in 1994; ik was inmiddels verkozen tot lid van de Tweede Kamer - het initiatief nam voor de tentoonstelling ‘De verborgen opgave’<sup>2</sup>. Met deze tentoonstelling wilde ik zichtbaar maken dat architectuur niet enkel draait om het ontwerpen van stadhuizen, bibliotheken of andere grote gebouwen - om de ‘glitter and glamour’, zogenoemd -, maar dat de werkelijke, vaak niet geopenbaarde opgave ligt in de huisvesting van de honderden miljoenen mensen in ontwikkelingslanden. Ik reisde naar Bangkok, Santos, Yogyakarta, Grahamstown en Lima - steden die explosief groeien, maar waar een robuuste stedenbouwkundige structuur vaak ontbreekt - op zoek naar de rol en betekenis van

---

<sup>1</sup> KST29398, 16 april 1998; Kamerstuk Tweede Kamer, vergaderjaar 1997 – 1998, 25 180, nr. 5 1

<sup>2</sup> De verborgen opgave; thuis in de stad, Nai publishers, 1994

architecten in deze 'verborgen opgave'. Mijn grootste ontdekking was dat er, wanneer er sprake is van een intensieve samenwerking tussen architecten en burgers, een enorme kracht vrijkomt. Eigen initiatieven, zo ontdekte ik, vormen de motor achter vitale stedelijke ontwikkeling.

Het meest nadrukkelijk openbaarde dit zich in Villa El Salvador, een grote voorstad van Lima, waar zo'n 400.000 mensen wonen. Mede door gebrek aan financiële middelen heeft de overheid zich daar beperkt tot het uitzetten van een eenvoudige stedenbouwkundige structuur, het aanbieden van openbaar vervoer en de uitgifte van kavels, met elk een aansluiting op water, elektriciteit en riolering. De bewoners kopen een kavel, zetten daar in eerste instantie een rieten huisje op, en bouwen er in de loop der tijd een woning omheen. Iedere keer dat geld beschikbaar komt, kopen zij bouwmaterialen en wordt gestart met een volgende etage. Soms wordt woonruimte omgezet in werkruimte, soms andersom. De woningen worden gedecoreerd, en er komen tuintjes in wat voorheen woestijn was. Het is een schrijnende constatering, maar feit is dat de kwaliteit van Villa El Salvador hoger is dan veel van onze VINEX-locaties. Met verbazing heb ik gezien hoe arme mensen - in een arme stad in een arm land - grotere woningen bouwen dan wij in Nederlandse VINEX-wijken doen, en een enorme diversiteit weten te creëren. Als het bezoek aan Villa El Salvador mij iets heeft geleerd, is het dat wij onze ruimtelijke ordening niet minutieus van bovenaf moeten plannen. Stedenbouw moet dienstbaar zijn aan de zelfkracht van burgers; zij maken de stad.



*Villa El Salvador, Lima*

De ontdekkingen van de 'verborgen opgave' zijn een blijvende inspiratiebron geworden. In de Tweede Kamer heb ik particulier opdrachtgeverschap met overgave verdedigd, en uiteindelijk vormde het besef dat de rol van de burger is teruggebracht tot die van woonconsument voor mij een belangrijke reden om wethouder in Almere te worden. Juist omdat de gemeente de grond hier in eigen handen heeft, bood - en biedt - Almere mij de kans om de veranderingen die ik altijd heb bepleit daadwerkelijk in de praktijk te brengen, en aan te tonen dat burgers wel degelijk zelf willen en kunnen bouwen.

De lancering van het programma 'IkbouwminhuisinAlmere' (december 2006), het congres 'Mensen maken de stad' (maart 2007) en de verkoopmanifestatie in het Topsportcentrum (november 2007) vormden de start van een uniek experiment; in Almere draaiden we de gangbare structuur letterlijk om. De grote schaal werd ingeruild voor een reeks van kleinschalige initiatieven, het beperkte aantal institutionele bouwers voor een veelheid aan opdrachtgevers, het aanbod voor de vraag. Het wonen werd niet langer van bovenaf opgelegd, maar van onderop vormgegeven. Het was een sprong in het diepe. Juist omdat er nauwelijks hedendaagse Nederlandse referenties voorhanden waren die enig houvast konden bieden en er - anders dan de bekende behoeftepeilingen - geen uitgebreid marktonderzoek had plaatsgevonden, was er geen andere keuze dan de 'proefondervindelijke werkwijze'.

Voor de introductie van 'IkbouwminhuisinAlmere' was reeds gestart met de ontwikkeling van Almere Overgooi; een gebied van 277 hectare waar op termijn ruim 900 woningen zullen worden gebouwd. Overgooi is de eerste Almeerse wijk die volledig in particulier opdrachtgeverschap wordt ontwikkeld, en het was de

eerste keer dat de institutionele bouwers op afstand werden geplaatst. Op kleinere schaal is in de periode 2005 - 2007 de Buitenkans ontwikkeld; een zelfgebouwde, ecologische wijk in Almere Buiten. Direct na het aantreden van een nieuw college in 2006, is in Noorderplassen West radicaal gebroken met de projectmatige ontwikkeling. Het oude plan ging van tafel, en er werd een nieuw verkavelingsplan opgesteld. Deze breuk is fysiek zichtbaar in de Boelijn, met links een rij uniforme woningen, gerealiseerd door een ontwikkelaar, en rechts een grote verscheidenheid aan zelfgebouwde woningen. In Almere Poort werd een proefgebied ingericht; het Homeruskwartier zou als 'staalkaart van opdrachtgeverschap' gaan fungeren. Binnen deze staalkaart, die is ontwikkeld onder leiding van Jacqueline Tellinga (conceptontwikkelaar, gemeente Almere) en Koolhaas' stedenbouwkundig bureau OMA, is een reeks van experimenten opgezet, met alle mogelijke vormen van opdrachtgeverschap, gekoppeld aan een veelvoud van typologieën - zowel in stedenbouw als in architectuur. Mensen bouwen individueel, collectief, in Bouwgroepen of samen met een corporatie of ontwikkelaar. Zo ontstaat een veelheid aan woonmilieus: 'subwijkjes' met enkel houten woningen, met tuinwoningen, met grachtenpanden of met woon/werk villa's. De staalkaart is letterlijk gebruikt om de marktvrage te exploreren, en om te zoeken naar de meest adequate wijze om met een veelvoud van opdrachtgevers om te gaan. Waar voorheen sprake was van overleg en onderhandeling met één of twee grote partijen, zijn dat nu honderden - vaak niet-professionele - zelfbouwers. In 2008 is het experiment uitgebreid met de regeling 'Ikbouwbetaalbaar in Almere', waarmee zelfbouw ook bereikbaar werd voor de lagere en midden inkomensgroepen (een bruto jaarinkomen tot €36.000), en in 2010 is IbbA-plus geïntroduceerd (een bruto jaarinkomen tot €46.000). In 2010 is eveneens het zogenaamde 'Tübingen-model' geïntroduceerd; Bouwgroepen bouwen het centrum van het Homeruskwartier, met kleinschalige bedrijvigheid in de plint en een hoge mate van stedelijkheid.

Omdat particulier opdrachtgeverschap een hoger realisatietempo kent zijn, slechts vier jaar na de start, de resultaten volop zichtbaar. Inmiddels zijn in Almere 1.000 kavels verkocht. Dat betekent dat 1.000 huishoudens hun eigen woning hebben gerealiseerd, of momenteel aan het bouwen zijn. Achter elk van die kavels schuilt een eigen, persoonlijk verhaal. In de afgelopen vier jaar hebben wij veel van die verhalen leren kennen. Zonder volledig te willen zijn, een greep uit onze ervaringen.

Wij hebben ontdekt dat de energie van burgers een immense creativiteit vertegenwoordigt, die zich vertaalt in unieke individuele producten - woningen, werkplaatsen - die institutionele partijen nooit kunnen leveren. Wij hebben ontdekt dat het niet uitmaakt of mensen een hoog of laag inkomen hebben; zelfbouwers vertegenwoordigen alle inkomensklassen. En of zij nu een grote of kleine, een dure of goedkopere woning realiseren, het is dezelfde energie die vrijkomt. Zo hebben wij gezien dat zelfbouwers - direct náást een wijkje specifiek bestemd voor duurzame woningen - een veel duurzamere woning neerzetten; gelukkig laten creativiteit en energie zich, zo blijkt, niet volledig sturen door door de gemeente opgelegde regels.

Wij hebben bovendien gezien dat sprake is van een groot absorptievermogen van kleinschalige marktpartijen die de uitvoering ter hand nemen. Waar wij aanvankelijke grote logistieke problemen verwachtten - alle busjes, alle steigers, alle bedrijvigheid - bleek dat dergelijke problemen zich in de praktijk niet voordoen. Terwijl bouwplaatsen van de grote institutionele ontwikkelaars en aannemers met hekken worden afgezet en toekomstige bewoners van het werkterrein worden geweerd, zien wij op bouwplaatsen in zelfbouwwijken een gestructureerde chaos ontstaan. Architecten, aannemers, schilders, timmermannen, installatiebedrijfjes, elektriciens, bouwbegeleiders en toekomstige bewoners hebben, blijkbaar op volstrekt natuurlijke wijze, een manier gevonden om elkaar niet te belemmeren.

Met de ontdekking van het Tübingen-model - Bouwgroepen die, door slimme combinaties van wonen en werken, zorgen voor stedelijkheid en de economie tot leven brengen - hebben wij geconstateerd dat ook andere, meer stedelijke vormen van opdrachtgeverschap mogelijk zijn. En 'Ikbouwbetaalbaar in Almere'

toont aan wat de nieuwe rol van corporaties zou kunnen zijn: het faciliteren van initiatieven, in plaats van het initiëren daarvan. Bijvoorbeeld door het voorfinancieren, het zorgen voor achtervang voor woningen die Bouwgroepen niet verkocht krijgen, of als bouwbegeleider.

We hebben ontdekt dat particulier opdrachtgeverschap een cultuuromslag binnen het ambtelijk apparaat vereist. Ook wij moeten wennen aan de stap van aanbod- naar vraaggestuurd. Zoals gezegd: waar voorheen sprake was van een klein aantal grootschalige opdrachtgevers, moet de organisatie zich nu voegen naar honderden individuele opdrachtgevers, voor wie het bouwen van een eigen woning vaak een groot, onbekend avontuur is. Wij zijn geconfronteerd met tal van onvoorziene vragen, die er telkens toe hebben geleid dat wij onze werkwijze hebben aangepast. Met de Kavelwinkel zien wij hoe de gemeente dienstbaar kan zijn aan de wensen van de mensen zelf. Wij leren dat het mogelijk is om, langs de lijn van kavelpaspoorten, met een beperkt aantal regels controle te organiseren. Wij weten meer en meer wat publieke vrijheid werkelijk is, en hoe we daarbinnen de individuele vrijheid kunnen maximaliseren.

Wat wij op voorhand al voorspelden en ook werkelijkheid blijkt, is dat het risicoprofiel van individuele opdrachtgevers compleet anders is dan het risicoprofiel van institutionele partijen. Zo hoeven particuliere opdrachtgevers niet te wachten tot 70% van het project is verkocht; zij kopen een kavel en starten de bouw. De redengeving achter de projecten van institutionele bouwers - bouwen voor een zo groot mogelijke groep potentiële kopers - leidt ertoe dat deze projecten vrijwel altijd uit gemiddelde producten bestaan, bestemd voor de gemiddelde doelgroep. Instituties trachten de vraag te benaderen, maar kunnen nooit volledig aansluiten op de werkelijke, persoonlijke behoeften en verlangens. Er bestaat immers niet zoiets als 'de vraag'. Het feit dat particuliere opdrachtgevers een woning bouwen die wél voldoet aan alle eigen wensen, zorgt er niet alleen voor dat de stad diverser wordt, met duizenden unieke producten, maar ook dat de kwaliteit van de woningvoorraad toeneemt. Particuliere opdrachtgevers bouwen grotere, goedkopere en kwalitatief betere woningen, zo blijkt in Almere. Daarnaast creëert zelfbouw een duurzame betrokkenheid. Zelfbouwers vertrekken tenslotte niet na oplevering. Zij dragen zorg voor het beheer en onderhoud op de (zeer) lange termijn.

Deze ervaring maakt de tragiek van onze stedenbouw zichtbaar. Hoewel honderd jaar van emancipatie, onderwijs en individualisering ons hebben gevormd, blijven wij in Nederland - op het beleidsterrein van wonen - redeneren en handelen vanuit een zorgcultuur. Is het niet vreemd dat wij, in een tijd dat participatie en inspraak hoogtij vieren, ons wonen door een handvol ontwikkelaars laten oplossen? Niet de vraag, maar het aanbod van woningen staat centraal. Dat betekent dat niet of nauwelijks wordt ingespeeld op demografische ontwikkelingen of naar behoefte wordt gebouwd. Seniorenwoningen, starterwoningen, zorgwoningen of woningen voor gehandicapten zijn - ondanks een schreeuwende behoefte - curiositeiten in de woningbouwproductie. In plaats daarvan zien wij in nieuwbouwwijken een eenzijdig aanbod van eengezinswoningen. Het woningaanbod sluit, kortom, niet aan op de vraag, maar op de markt. Particulier opdrachtgeverschap is het antwoord op deze discrepantie. Wij zien senioren, starters en gehandicapten namelijk zélf bouwen wat de markt niet bouwt.

Alle ervaringen die wij in de afgelopen vier jaar hebben opgedaan samen, maken dat wij geoefend zijn geraakt, en in staat zijn de vervolgstap naar vraaggestuurde stedenbouw te zetten. Proefondervindelijk hebben wij ons de kleine schaal eigen gemaakt. We zijn gewend geraakt aan de honderden individuele opdrachtgevers, blijven oprecht nieuwsgierig en respecteren de veelheid aan drijfveren van zelfbouwers. Het experiment is ten einde. Het is tijd om te komen tot een definitieve aanpak; een vorm van stedenbouw die onze ervaringen structureel verankert.

## 2. Naar een definitieve verankering van organische stedenbouw

'Ikbouw mijn huis in Almere' breekt met een ingesleten manier van stedenbouw. Tot 2006 werd het wonen van bovenaf opgelegd, stond het aanbod centraal en monopoliseerden grootschalige bouw- en ontwikkelingsbedrijven de markt. In Almere hebben wij gekozen voor een paradigmawisseling. De gemeente creëert de kaders, de invulling is aan de mensen zelf, met alle creativiteit, energie en enthousiasme die daarmee gepaard gaat.

Deze paradigmawisseling heeft echter maar ten dele plaats gevonden. Er is ruimschoots geëxperimenteerd, maar onze ervaringen zijn niet vertaald in regulier beleid. De vraag is nu hoe wij, vier jaar na de start van het programma 'Ikbouw mijn huis in Almere', kunnen komen tot een definitieve verankering van stedenbouw van onderop.

Deze vraag wil ik beantwoorden aan de hand van een concrete testcase: de ontwikkeling van het Europakwartier in het nieuwe stadsdeel Almere Poort. Het gaat om een langgerekt gebied (1.400 x 100 meter, 11 hectare) op de overgang naar de Kustzone. De Poortdreef, de primaire toegangsweg naar de Kustzone en het water, vormt de ruggengraat van dit gebied. In dit Europakwartier zouden institutionele partijen grote projecten realiseren, maar als gevolg van de crisis zijn veel van de plannen afgesteld. Wij kunnen wachten tot de crisis voorbij is, tot de investeringskracht van institutionele partijen is hersteld. Gezien de matige kwaliteit die een aantal institutionele partijen op onderdelen levert, met name waar het gaat om grondgebonden koopwoningen, denk ik dat dit onwenselijk is. De kunstmatig gegenereerde diversiteit representeert soms een schrijnende armoede. Ik zie de crisis dan ook als kans; een mooie kans om een andere werkwijze te introduceren.



*Europakwartier, Almere Poort*

Totnogtoe kozen wij expliciet voor de zogenaamde 'stakeholderstrategie'; wij zochten primair naar samenwerking met partijen die niet vertrekken na oplevering, maar die verantwoordelijkheid nemen voor het beheer op de lange termijn. Partijen die zich committeren aan de straat, aan de wijk en aan de stad. Partijen ook, die beschikken over eigen kapitaal en die als gevolg daarvan in staat zijn forse investeringsbeslissingen te nemen en laagconjunctuur te doorstaan. Deze strategie blijkt uiterst succesvol. In één jaar tijd hebben wij twee majeure contracten voor omvangrijke gebiedsontwikkelingen ondertekend. Allereerst met Amvest, die de Kustzone in Almere Poort gaat ontwikkelen. Het gaat om 3.000 woningen en een fors commercieel programma. Aan de oostzijde van de stad zal Nederlands' grootste woningcorporatie Ymere Hout Noord ontwikkelen; een wijk met 4.300 woningen, waarin initiatieven van de toekomstige bewoners en ondernemers centraal staan.

Nu gaan wij een stap verder; we grijpen de stagnatie aan om te komen tot een (nieuwe, aanvullende) crisisbestendige strategie, waarin de tussenkomst van institutionele partijen niet langer noodzakelijk is.

Dat deze exercitie vorm krijgt langs de lijn van de praktijk is, zeker voor Nederlandse begrippen, uniek te noemen. In het wetenschappelijk discours is en wordt geschreven over andere wijzen van stedenbouw of gronduitgifte. Zo publiceerden prof. Sergio Porta en dr. Ombretta Romice, beiden gelieerd aan de University of Strathclyde in Glasgow, zeer recent de notitie 'Plot-based urbanism; towards Time-consciousness in Place-making'<sup>4</sup>, met op de cover een citaat van architect Christopher Alexander: *'This quality in buildings and in towns cannot be made, but only generated, indirectly, by the ordinary actions of the people, just like a flower cannot be made, but only generated from the seed.'* In deze publicatie betogen zij dat ontwikkelingen of veranderingen in termen van schaal, type en urgentie, vragen om een andere benadering van stedenbouw. Het resultaat: *"Our reflections leads to concepts like 'Urban Seeding' of 'Plot-based Urbanism' that are inherently based on evidence coming from what we see on the ground as a manifestation of evolution through time: change embeds levels of permanency as well as innovation, universality as well as specificity."*

Niettegenstaande het feit dat deze publicatie - juist omdat het vrijwel volledig aansluit op onze ideeën - uiterst bruikbaar is in het proces dat wij nu starten, blijft het hier bij *"endless passionate discussions"*. Het Europakwartier biedt ons de kans 'het papier' te ontstijgen. Hoewel het huidige stedenbouwkundig plan is ingericht op één of twee ontwikkelende partijen, is het goed mogelijk om voor de ontwikkeling van het Europakwartier een veelvoud van initiatiefnemers aan te trekken. Het Europakwartier fungeert daarmee - bijna als vanzelfsprekend - als casus om onze werkwijze met betrekking tot initiatieven van onderop om te zetten in structureel beleid. Daarmee wordt 'werk met werk' gemaakt: de ontwikkeling van een belangrijk gebied wordt gecombineerd met de verankering van (onze ervaringen met) een andere vorm van stedenbouw.



Homeruskwartier, Almere Poort

---

<sup>4</sup> A position paper that advocate a different practice of urban design bases on SMALL PLOTS, STREET CENTRALITY and DISJOINTED DEVELOPMENT conducive to a higher lever of democracy by means of broader INFORMAL PARTICIPATION, September 2010

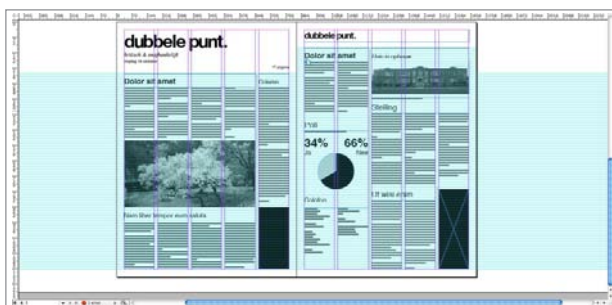
### 3. De zoektocht

Wat is dan die andere vorm van stedenbouw? De inhoud is nog niet geheel uitgekristalliseerd, het denken erover is nog altijd gaande. Maar, op basis van onze ervaringen, is een aantal ingrediënten helder.

Kern is dat sprake moet zijn van *organische groei*. Dit betekent dat stedenbouw *adaptief* moet zijn, dat het in zichzelf het vermogen moet hebben zich te vormen naar de vraag van de omgeving. Plannen zijn niet rigide, maar worden voortdurend passend gemaakt - passend op de vraag van initiatiefnemers. Het gaat om een *veelvoud van kleinschalige initiatieven*, niet alleen van individuele of verenigde zelfbouwers, maar ook van ondernemers, maatschappelijke organisaties, aannemers, ontwikkelaars of corporaties, die voortkomen uit een *concrete vraag*. Dat is misschien wel de belangrijkste voorwaarde: er moet altijd sprake zijn van een *causaal verband* tussen de vraag en dat wat gebouwd wordt.

Een ander ingrediënt is de onderlinge samenhang. Hoezeer samenhang samenhangt met organische groei, blijkt uit de Engelse vertaling van het woord *organic*: 'organised structure of parts working together for the existence of the whole'. Goede referenties zijn de grachtengordels die we in 19e eeuwse steden zien of de wijken die in de periode van 1890 tot 1920 overal in Nederland zijn gebouwd, zoals het Statenkwartier, maar ook de Schilderswijk in Den Haag. In dergelijke wijken werd een stedenbouwkundig plan van de gemeente gecombineerd met particuliere initiatieven, en is sprake van een grote harmonie. Wij zien dat, op bescheidener schaal, ook in Almere. In het Homeruskwartier zie je tientallen verschillende woningen die, als gevolg van de stedenbouwkundige opzet en de behoudende architectuurkeuze die veel zelfbouwers maken, relatief grote samenhang vertonen. Het is niet bedacht of vooropgezet, maar komt voort uit de mensen zelf. Het is interessant om referentiebeelden nader te bestuderen. Wat zijn de succesfactoren? Hoe kunnen wij die in onze stedenbouw integreren?

Aan Willem Jan Neutelings (stedenbouwkundige, Neutelings Riedijk Architects) en Jacqueline Tellinga is gevraagd deze primaire ingrediënten - aangevuld met andere ingrediënten, de resultaten van hun eigen denkproces - samen te brengen in een bewerking van het oorspronkelijke stedenbouwkundig plan voor het Europakwartier. Concreet betekent dit dat zij het bestaande, statische plan voor het Europakwartier transformeren tot een verkavelingsplan dat 'meebeweegt' met de verschillende kleinschalige initiatieven, en dat tegelijkertijd de samenhang borgt. Hoe borg je samenhang? Neutelings heeft daar concrete ideeën bij. Hij vergelijkt de stedenbouwkundige structuur met een krant. Het stramien van een krant is gezichtsbepalend. Onzichtbare lijnen zorgen voor een consequente ordening, en daarmee voor herkenbaarheid. Neutelings: "Binnen deze ordening is alle kopij in te passen, of het nu gaat om een foto, een strip, sudoku of achtergrondverhaal, of het nu één, twee of drie kolommen zijn. Door in stedenbouw ook voor deze opzet te kiezen, maak je niet van elke wens een plek, maar zorg je voor voldoende plekken om in alle wensen te kunnen voorzien. In mijn winkeltje kun je van alles vinden, er is altijd iets wat past." En: "De kern is dat je mensen zo min mogelijk disciplineert, en het maximale bereikt."



Krant als illustratie: samenhang geborgd

Zelf heb ik nog geen concrete beelden bij een dergelijk plan; het is aan Neutelings en Tellinga om dit concept, in atelierversband, te ontwikkelen. Waar ik wél beelden bij heb, is de werkwijze. In mijn optiek vormt het plan van Neutelings en Tellinga de basis van het gesprek met initiatiefnemers. In tegenstelling tot de nog steeds aanbodgerichte aanpak via de Kavelwinkel - alsof je een kunstwerk uitkiest - wordt de dialoog actief gezocht. Tot nu toe heb ik gedacht aan een gemeentelijke projectorganisatie, maar wellicht is een Bouwfabriek een beter idee, juist met oog op de interactie met de toekomstige investeerders en (eind)gebruikers. De Bouwfabriek moet letterlijk in de wijk liggen, in Almere Poort, en vormt daarmee het brandpunt van de wijkontwikkeling. De toekomst is altijd onderdeel van de wijk; hier wordt de wijk gemaakt, hier wordt de wijk verkocht.

De Bouwfabriek Almere Poort is werkelijk een ontmoetingsplek. Centraal staat de wijkmaquette die weergeeft hoe het Europakwartier vorm kan krijgen, maar niet hoe het gebied gaat worden. Het is een open uitnodiging aan eenieder, om deze maquette - op ambachtelijke wijze - met de eigen initiatieven in te vullen. Gemeentelijke vertegenwoordigers zijn voortdurend in overleg met de verschillende initiatiefnemers; hoe kunnen initiatieven worden aangepast aan het plan en andersom? Het adaptief vermogen van het plan moet ertoe leiden dat, voor iedereen afzonderlijk, een maatpak ontstaat. De individuele vraag staat centraal, of die nu van een zelfbouwer, een school of een ondernemer komt, of het nu gaat om één of tien woningen, om een klein of groter bedrijf. Het plan voegt zich naar de wensen en behoeften van de initiatiefnemers. Dit impliceert dat de gemeentelijke vertegenwoordigers gemandateerd moeten zijn om beslissingen te nemen die andere beleidsterreinen (VTH, grondzaken) raken.

De vaste bezetting van de Bouwfabriek is multidisciplinair; idealiter is de Bouwfabriek het enige 'loket' voor initiatiefnemers. Daar kunnen zij het eigen initiatief (door)ontwikkelen, in samenspraak met stedenbouwkundigen, architecten, catalogusbouwers of bouwbegeleiders. Zij vinden er relevante informatie, bijvoorbeeld op het terrein van duurzaam bouwen of over bouwen in (Bouw)groepsverband. Omdat de Bouwfabriek een verlengstuk is van de Kavelwinkel, VTH en grondzaken, is het mogelijk er daadwerkelijk een kavel te kopen. In het verlengde daarvan kunnen ook hypotheekverstrekkers, banken en/of verzekeraars onderdeel zijn van de bouwmarktplaats. De Bouwfabriek Almere Poort wordt letterlijk een bouwmarkt.

Met een dergelijke Bouwfabriek wordt een directe relatie met de opdrachtgevers aangegaan. Waar plannen voorheen in het Stadhuis werden gemaakt, gebeurt dat in het vervolg op locatie. Dit betekent dat er een fundamentele omslag plaatsvindt, die verder strekt dan een verandering van fysieke werkplek. Het gaat om een onderlinge verbondenheid tussen gemeente en opdrachtgever, om gelijkwaardigheid en om het accepteren van veranderende rollen: de ambtenaar faciliteert, wordt meer en meer service- en dienstverlenend, om aan de vraag van initiatiefnemers te kunnen voldoen.



*Ikbouwbetaalbaar in Almere, Homeruskwartier*



*Boelijn, Noorderplassen West*



#### 4. Open uitnodiging

Het denken over organische stedenbouw, is in zichzelf een organisch proces. Dit essay is dan ook niet meer, maar zeker ook niet minder dan een startdocument van waaruit onze zoektocht - die feitelijk startte in Lima - plaats vindt.

Dit essay mondt uit in een concrete opdrachtbeschrijving aan Willem Jan Neutelings en Jacqueline Tellinga:

*'Ontwerp - binnen de contouren van het stedenbouwkundig plan - een adaptief verkavelingsplan om, langs de lijn van een veelvoud van kleinschalige initiatieven, te komen tot een organische ontwikkeling van het Europakwartier. Het plan vormt de basis voor de dialoog met initiatiefnemers, en kan meebewegen met de vraag van deze initiatiefnemers. De initiatieven zijn individueel, het plan borgt de samenhang.'*

Tegelijkertijd is dit essay een uitnodiging. Een open uitnodiging, gericht aan eenieder die onderdeel wil zijn van onze zoektocht. De uitnodiging is niet voorbehouden aan zelfbouwers - juist niet. Met de ontwikkeling van het Europakwartier komt een einde aan het onderscheid tussen particuliere en institutionele opdrachtgevers. Deze uitnodiging is nadrukkelijk ook voor corporaties, voor ontwikkelaars, voor aannemers, voor architecten. Feitelijk richten wij ons op ieder initiatief dat direct aansluit op een concrete vraag; of dat nu één woning, tien woningen, dertig woningen, een maatschappelijke voorziening, horeca, bedrijf of winkel betreft. 'Hoe adaptief moet stedenbouw zijn, om langs de lijn van een veelvoud van kleinschalige initiatieven te komen tot een organische ontwikkeling van het Europakwartier?' Dat is de kern, het is de uitdaging deze vraag te beantwoorden. Iedereen die bereid is deze uitdaging aan te gaan, ontvangen wij graag in onze Bouwfabriek Almere Poort.



'Gouden Bocht', Gerrit Berckheijde, 1671/1672

**Colofon**

Tekst: Adri Duivesteijn

Redactie: Marloes Konings

Vormgeving: Communicatie/Vormgeving

Januari 2011