

Naam project: Kralenbeek**Omschrijving:** Totaal aantal woningen 111 (27 eengezins en 84 appartementen), 215 parkeerplaatsen.**Oplevering:** De woningen zijn allemaal koopwoningen en moeten in maart 2009 opgeleverd worden.**Architect:** Naam ontwikkelaar is De Principaal. Duinker van der Torre samenwerkende architecten is de architect van Kralenbeek.

Dromen over de stad als Vinex-wijk

Fer Felder heeft een droom. Hij zou het liefst in hoogstedelijke gebieden dezelfde woonmogelijkheden creëren als in Vinex-wijken. Dat betekent letterlijk een stapeling van woon-, speel-, recreatie- en parkeerfuncties. “We zijn nog niet zover, maar ik denk dat we er al dicht tegenaan zitten met allerlei vormen van meervoudig ruimtegebruik.” Een interview.

“Amsterdam is de afgelopen decennia fors in omvang gegroeid, maar in aantallen gezien wonen hier nog steeds ongeveer evenveel mensen. Wat zegt dat? Dat we steeds groter zijn gaan wonen. Wil de stad echter een metropool blijven – of liever: wil de stad een échte metropool worden – dan zullen we twee keer zo hoog als nu moeten gaan bouwen. Het is de Nederlandse zuinigheid geweest die heeft geleid tot hoogbouw van maximaal vijf etages. Dat is namelijk de maximale hoogte die mensen nog kunnen en willen lopen. De komst van de lift heeft daar niets aan veranderd.”

Een interessante beschouwing. Zo heeft Fer Felder wel meer meningen en visies in voorraad. Maar goed, dit zijn dan ook wel onderwerpen waarover hij beroepsmatig wordt geacht na te denken. Felder is namelijk directeur van De Principaal, de projectontwikkelaar van de Amsterdamse woonstichting De Key, zo ongeveer de oudste woningcorporatie van Nederland. De Key werd in 1866 opgericht, enkele decennia voor de invoering van de Woningwet in 1902.

De Principaal is actief in diverse gebieden in Nederland, uiteenlopend van Nijmegen tot Nieuwegein en Schiedam. Maar het primaire werkgebied ligt toch echt in de noordvleugel van de Randstad, met Amsterdam



Amsterdam, Haveneiland-Oost, IJburg

Omschrijving: 92 koopwoningen, bestaande uit 39 drie- en vierkamer appartementen (ca. 77 tot 100,5 m²), 38 driekamer maisonnettes (ca. 77,5 m²) en 15 gezinswoningen van 3 lagen (ca. 103,5 tot 128 m²).

Oplevering: 2007

Architect: Bakers Architecten BV, Utrecht

Opdrachtgever: IJburgermaatschappij

als concentratiepunt. Daar heeft De Key traditioneel de meeste woningen. Heel veel woningen. “In Amsterdam en omgeving kan je zowel hoogstedelijk als suburbaan wonen”, vertelt Felder. “Beide mogelijkheden zijn aanwezig. Maar je moet wel redenen hebben om in de stad te blijven. In ruil voor de extra’s van de stad moet je bepaalde beperkingen op de koop toemenen.”

Felder doelt vooral op de vraag waarom met name jongeren op enig moment de grote stad verlaten, namelijk: wat te doen als er kinderen komen? De stad is immers niet bepaald kindvriendelijk. Geen enkele stad trouwens. Geen tuinen, spelen op de stoep, en altijd veel verkeer en veel mensen in de directe omgeving. Niet bepaald een omgeving waar ouders van jonge kinderen zich thuis voelen.

“Natuurlijk, sommige huizen hebben wel tuintjes”, zo bouwt hij zijn betoog langzaam op, “maar dan zijn er weer geen vriendjes óf geen achterpaden waarover je veilig naar die vriendjes kunt wandelen. In bestaande laagbouwmilieus buiten de stad en in de nieuwe Vinex-wijken heb je dat allemaal wel. Dus wat doen mensen met kinderen? Ze verhuizen.”

Circuit

Het is duidelijk waar Felder naartoe wil: een stad die er wil zijn voor iedereen, zal ook aan ieders wensen moeten kunnen voldoen. “Dus zullen ze moeten concurreren met Vinex-wijken waar kinderen hun actieradius langzaam kunnen uitbreiden”, zegt hij, “terwijl ze zelfstandig kunnen blijven opereren. Dus eerst binnenshuis; later om het huis, in de tuin; weer later ook in de tuin van burens; daarna in de straat; vervolgens de wijk; en tenslotte in de bredere omgeving, om niet te zeggen de hele stad.”

Tja, probeer zoiets maar eens te realiseren in een stad als Amsterdam zonder je daar als ouder grote zorgen over te hoeven

maken. En dan hebben we het nog maar even niet over bijkomende – minder emotionele – vraagstukken zoals het genot van een eigen tuin om zélf in te kunnen zonnen of te borrelen, het zonder probleem kunnen parkeren van de auto in de buurt van de woning en ga zo maar door. “Om ervoor te zorgen dat álle mensen graag in de stad blijven wonen, moeten we dus qua

‘Een duidelijke uitnodiging van mijn kant: doe het nou gewoon’

woongeving een equivalent van de Vinex-wijk kunnen bieden”, luidt zijn conclusie.

Hierbij doet zich echter wel een belangrijk probleem voor: “Als we hoger gaan bouwen – dichtheid blijft immers nodig in een metropool – dan moet wel de kwaliteit van de ruimte omhoog. Een binnenruimte moet meer zijn dan alleen een luchtgat. We zullen daarom een waardevolle verblijfskwaliteit moeten gaan toekennen aan tussenruimtes, lagen en daken.”

“In mijn droom hebben we in de ideale hoogstedelijke omgeving alle suburbane woonfuncties gestapeld”, vervolgt Felder, “maar dan wel met een circuit daarbinnen. Dat betekent dat kinderen zich net als buiten de stad vrij en veilig moeten kunnen bewegen eerst in en om de woning, daarna in de directe omgeving daarvan, vervolgens weer iets verder buiten dat circuit enzovoorts. Daarmee kom je uit op wat ik noem een verticale

Lees verder op de volgende pagina

Leven_{op} DAKEN

Vervolg van pagina 5

Vinex-wijk met een aflopende privésfeer." De droom is gemakkelijker bedacht dan uitgevoerd. Wat stelt Felder zich hier nou precies bij voor? "Dat kan ik eerlijk gezegd niet aangeven, omdat ik dergelijke woonoplossingen in de praktijk nog nergens heb gezien. Ook bij onszelf niet. Maar we schuiven wel langzaam de goede richting op. Ik ben ervan overtuigd dat zodra we de juiste oplossingen hebben gevonden en ze kunnen uitleggen aan de vluchters naar de suburbaniteit, we deze mensen zeer waarschijnlijk alsnog in de stad kunnen vasthouden."

Vraag: Zo gemakkelijk kunnen we u toch echt niet laten ontsnappen. Hoe ziet uw droom er meer concreet uit?

Felder: "Nou kijk, de huidige voor- of achtertuin van een huis in een Vinex-wijk is semi-openbaar. Zo'n semi-openbare ruimte moeten we ook creëren in hoogstedelijke nieuwbouwprojecten waar we functies stapelen. Daarin kunnen jonge kinderen dan veilig spelen. Een tweede stap – voor kinderen in een latere levensfase – is een variant binnen de gestapelde ruimte op het achterpad naar de tuin van de burens of een veilige straat waar gespeeld kan worden."

Ik snap waar u heen wilt, maar had gehoopt op een kant en klare schets van wat ons volgens u op het gebied van meervoudig ruimtegebruik te wachten staat.

"Mijn ideeën gaan verder dan een ondergrondse parkeergarage met daarop woningbouw met een plat dak waarop groen wordt aangelegd. Ik bedoel: er moet toch meer mogelijk zijn?! En dan heb ik het over woonblokken met binnenruimtes, voor meerdere mensen toegankelijk en waar gespeeld en gerecreëerd kan worden. In mijn droom gaat het om woon-

'Wat we ook proberen te realiseren op daken: de tuin of de straat is het nog steeds niet'

oplossingen die niet per definitie horizontaal worden vormgegeven. Wat horizontaal kan, moet ook verticaal kunnen. Maar hoe precies? Het enige wat ik op dit moment weet is dat er nog een wereld te winnen valt. We zitten weliswaar dicht tegen mijn ideaalbeeld aan, want we kiezen nu al voor allerlei vormen van meervoudig ruimtegebruik, maar echt creatief zijn we hier nog niet in. Wat we ook proberen te realiseren op daken: een echte vervanger van de tuin of de straat hebben we nog steeds niet gevonden. Ik zie in mijn droom juist buitenruimtes, al dan niet in bouwvolumes geschoven, die vrij toegankelijk zijn zonder dat dit het woongenot noch de privésfeer nadelig beïnvloedt. Wat dit betreft ligt hier voor initiatieven zoals Leven op Daken nog een schone taak."

Vergeet ook uzelf niet. De Principaal heeft als projectontwikkelaar een dikke vinger in de pap wat betreft de invulling van ruimte. Wat doet u hier zelf aan?

"Hier binnenshuis praat ik veel over mijn visie. En ik stimuleer mijn medewerkers, mijn collega-ontwikkelaars, hierover te praten met alle



Project Masira 'binnentuin blok C' en 'binnentuin blok B'

Omschrijving:	20 AMH-woningen, 90 vrije sector huurwoningen, 95 koopwoningen, 175 Sociale huurwoningen
Architect:	Blok A - Dick van Gameren architecten (coördinerend architect) Blok B - ANA architecten (Marcel van der Lubbe) Blok C - Snitker/Borst architecten (Leen Borst)
Opdrachtgever:	Far West, zie www.masira-farwest.nl
Ontwikkelaar:	De Principaal
Oplevering:	Medio 2008

andere betrokkenen. Tegen hen zeg ik: 'Jullie zijn nog jong' – het zijn veel dertigers – 'jullie zitten midden in de levensfase van de mensen die ik voor ogen heb, dus ga nou eens uit van je eigen situatie en bespreek met de architect wat jij het liefst voor jezelf gerealiseerd zou zien.' Dat is een zoektocht, daarvan ben ik overtuigd. En dan blijkt de ene te kiezen voor een begroeid dak, de ander voor een dak waarop gespeeld kan worden, en een derde komt mogelijk straks met precies dié invulling van meervoudig ruimtegebruik die ik weliswaar voor ogen heb maar nu nog niet zie."

Hoever nadert u uw doel inmiddels?

"We staan nog op de drempel van wat mijn inspanningen tot op heden hebben opgeleverd. De creativiteit kan nog steeds beter. Maar we hebben ook nog een belangrijk vooroordeel te overwinnen. Namelijk dat een plat dak kwetsbaarder zou zijn dan een gewoon dak. Ook hier ligt een mooie uitdaging voor Leven op Daken."

Niet alleen kwetsbaarheid, ook geld speelt een rol.

"Als plannen sneuvelen om het geld, dan hebben we kennelijk onvoldoende motief om de plannen wél uit voeren. Zo simpel ligt het."

Maar we willen het wel?

"We willen het zeker. Het is echter bijna een vorm van samenlevingsopbouw. Het vergt namelijk ook dat mensen bereid zijn écht met elkaar te gaan samenwonen. Dat kun je niet programmeren, niet afdwingen. Maar omdat we het willen spreek ik van mijn kant een duidelijke uitnodiging uit: doe het nou gewoon." *L*