

Tijdschrift voor landschapsontwikkeling en stedenbouw

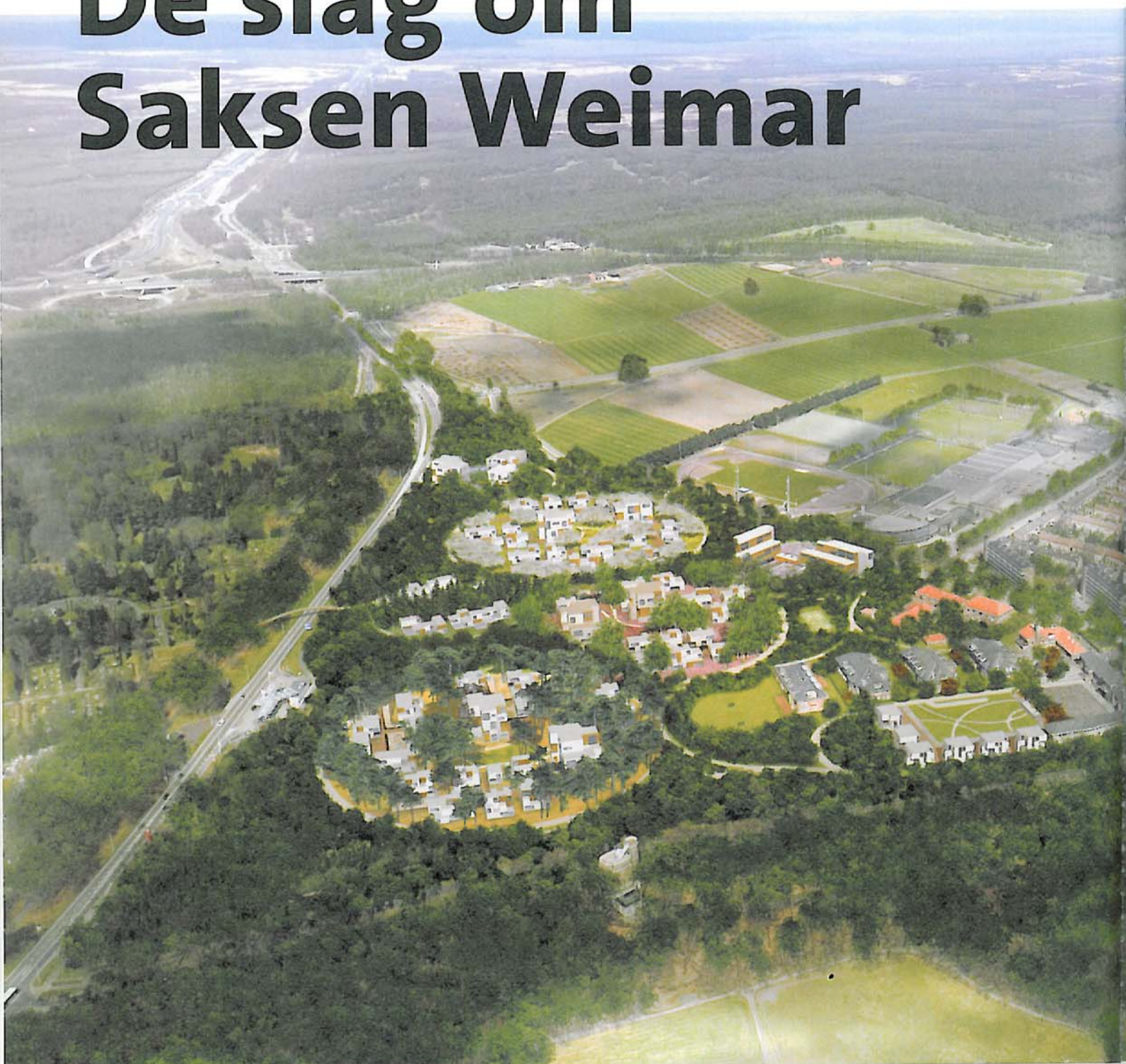
December 2006 / Nummer 6 / Losse verkoop € 14,-

BLAUWE KAMER

Staalkaart van de stedenbouw 25 Plannen voor
Saksen Weimar in Arnhem / Vincent van Rossem: 'We slopen veel te
gemakkelijk' / Een kerstverhaal over Leidsche Rijn door Willem van
Toorn / Het landschap hunkert naar een plan



De slag om Saksen Weimar



Artist impression van de inzending van Mecanoo.

Vijfentwintig ontwerpen voor een Arnhems kazerneterrein vormen een staalkaart van de Nederlandse stedenbouw



Eind 2005 plaatste de gemeente Arnhem een advertentie in *Cobouw*, waarin zij combinaties van ontwikkelaars en ontwerpers opriep een schetsontwerp in te dienen voor het voormalige kazerneterrein Saksen Weimar. Maar liefst 25 teams gingen de competitie aan. Een bonte verzameling van planboeken was het gevolg die allen zijn afgebeeld op pagina 30-34. Eind juni maakte de gemeente het ontwerp van haar keuze bekend: Groene Treden van Buro Lubbers, Braaksma & Roos Architecten en Grontmij, gemaakt in opdracht van de bouw- en vastgoedconcerns Giesbers Groep en Westerbeek Vastgoed en de woningcorporatie Vivare. De meest besproken ontwikkelingscompetitie van 2006 is om meer dan één reden interessant. Allereerst ligt er een unieke kans om aan de 25 ontwerpen de stand van het vak af te lezen. Voor stedenbouwkundige projecten in Nederland doet zo'n mogelijkheid zich zelden voor. Op internationaal niveau was de prijsvraag voor het voormalige abattoirterrein La Villette in Parijs uit 1982 een dergelijk moment. Ten tweede biedt Saksen Weimar aanleiding om het fenomeen ontwikkelingscompetitie onder de loep te nemen. Niet zozeer de uitkomst, maar wel de procedure leidde tot veel vragen van de inzenders. 24 ontwikkelingsbedrijven of -combinaties deden vergeefs een flinke investering. Het is niet de eerste competitie die tot onvrede onder de deelnemers leidt. Onder meer Ermelo, Meppel en Almere gingen Arnhem voor. Nog altijd is de relatie tussen publieke en private partijen in de stedenbouw onwennig.



Peter Paul Witsen
Hank van Tilborg
Marinke Steenhuis



Foto's: Esther de Graaf

Zicht vanaf het Saksen Weimarterrein richting landgoed Klarenbeek.



Het kazerneterrein.

Nog steeds staan er hoge hekken om het kazerneterrein Saksen Weimar heen. Borden waarschuwen onbevoegden het terrein niet te betreden. Maar de slagboom bij de poort staat uitnodigend open. Daarachter blijkt de sobere militaire architectuur inmiddels opgefleurd te zijn met tuintjes en geïmproviseerde terrasjes. Jeeps hebben plaatsgemaakt voor deux-chevaux. Tot het eind van de jaren negentig was de kazerne de thuisbasis van de Elfde Afdeling Rijdende Artillerie, beter bekend als de Gele Ridders. Daarna diende hij enige tijd als asielzoekerscentrum. Inmiddels is Saksen Weimar een kolonie geworden van tientallen kunstenaars. Er wordt geschilderd, gemusiceerd, gesmeed, gesigné. Het is kortom een broedplaats bij uitstek. Op dit terrein plus de aanpalende sportvelden moeten vier- tot vijfhonderd woningen komen. De uit 1938 stammende panden van het oude kazernecomplex blijven bestaan en krijgen een nieuwe functie. Het complex beslaat ongeveer een kwart van de totale locatie, die bijna twintig hectare meet. Het huidige gebruik op de andere percelen biedt nauwelijks aanknopingspunten voor de stedenbouwkundige invulling. Bepalen-

der is het reliëf. Het driehoekige terrein heeft zeven terrassen die in noordelijke richting in hoogte ongeveer dertien meter aflopen. Voor stedenbouwkundigen is het een locatie om de vingers bij af te likken. Saksen Weimar wordt omringd door heel verschillende sferen. Het ligt aan de noordrand van Arnhem, als laatste halte voor de wildernis van de Veluwe. Aan de zuidkant ligt het landgoed Klarenbeek, een Engels landschapspark met het uitzichtpunt de Steenen Tafel. Aan de westkant ligt de begraafplaats Moscow uit 1873. Langs de noordrand van het terrein loopt de Schelmseweg, een in de jaren dertig geconcepioneerde *parkway* die de toerist-automobilist op magistrale wijze de landschappelijke schoonheid van de stad liet ervaren. Aan de noordkant ligt ook de pastorale idylle van het dal van Valkenhuizen, waar koeien grazen tegen een decor van oude boerderijen. Aan de oostkant ligt een rijtje mooie naoorlogse flatjes, ingebed in het groen.

Contrastwerking

De 25 ontwerpen die de ontwikkelingscompetitie opleverde, zijn samen te beschouwen als een



Een kolonie van kunstenaars.



Het Arnhemse masterplan: strikte set van randvoorwaarden.

staalkaart van de Nederlandse stedenbouwkunde. Maar het is geen zuivere staalkaart. De ontwerpteams hadden niet de maximale vrijheid om hun eigen planfilosofie te volgen. Zij hadden te maken met een ontwikkelingsbedrijf of combinatie als opdrachtgever en een uitgebreide set gemeentelijke randvoorwaarden. Die gingen ver. De gemeente Arnhem heeft een ontwerptraditie in ere te houden, een traditie die te kenschetsen is als een sterk landschappelijk georiënteerde stedenbouw, waarin stedelijke routes en landschappelijke contrastwerking centraal staan. De ligging van Arnhem, tussen het Veluws massief en de Rijn, was in het verleden de aanleiding voor het ontwikkelen van een reeks landgoederen en bossen rondom de stad. In de twintigste eeuw heeft de gemeente de groei van de stad om de landgoederen heen geplooid, met een gedistingeerd stadsbeeld tot gevolg.

Om ook in Saksen Weimar de regie ferm in eigen hand te houden, legde de gemeente de elementaire ontwerpprincipes in een masterplan vast. De positie in de noordelijke stadsrand van Arnhem en de balans met het kwetsbare landschap van de Veluwe betekenen volgens de

gemeente dat 'de nieuwbouw wel van een afstand zichtbaar mag zijn, maar terughoudend, niet overheersend'. De beslotenheid van het plangebied ondersteunt die keuze: het ligt wat verzonken tussen de omringende wegen en de randen zijn dicht begroeid. Waardevolle structuren moesten in het ontwerp worden opgenomen. Twee wandel- en fietsroutes annex zichtlijnen benaderen een oud maar inmiddels verloren gegaan wegenpatroon. Deze routes structureren de indeling. Los van het historische kazernecomplex, dat met een nieuwe bestemming behouden blijft, ontstaan er twee ruimtes. De westelijke ruimte zou volgens het masterplan een groen karakter krijgen en de oostelijke, die tegen een groot sportcomplex en de oude wijk Monnikenhuisen aanligt, een meer stedelijk karakter.

Discutabel

Het is te waarderen dat de gemeente Arnhem de ontwikkelaars en ontwerpers op deze manier in een eigen traditie dwingt. De continuïteit van de stedelijke ontwikkeling en de couleur locale van de toekomstige wijk Saksen Weimar zijn daar-

mee gediend. Een masterplan is een manier om het ontwikkelende bedrijfsleven en hun ontwerpers ruimte te laten en tegelijk de lange lijn vast te houden. Maar Arnhem ging veel verder dan het aanreiken van de ontwerpprincipes. Het randvoorwaardenboek waar de ontwerpers mee te maken kregen, was op zichzelf al een gedetailleerde stedenbouwkundige uitwerking. De verlengde Beukenlaan (de fietsroute naar het oosten) moet minimaal twintig meter breed worden en voorzien van een dubbele bomenrij. Parkeeroverlast van het naburige sportcomplex moet vermeden worden, en de gemeente vertelt ook hoe: door geen auto-ontsluiting te realiseren ter hoogte van het sportcomplex en door het doorgaand verkeer geen zicht op de parkeervoorzieningen te bieden.

De randvoorwaarden liggen soms voor de hand maar zijn soms ook discutabel. De nieuwbouw moest gebaseerd zijn op de orthogonale structuur van het hoofdgebouw van de kazerne en op de oriëntatie van de Weg achter het Bos (de zuidelijke plangrens). Een oriëntatie van de woningen op het zuiden, iets naar het westen gedraaid, had de voorkeur om energetische

redenen en voor een optimaal uitzicht vanaf hoge etages op het omringende landschap. De randvoorwaarden omvatten verder oost-westgerichte bouwstroken in het meer landelijke westelijke gebiedsdeel. De stroken moeten met geringere diepte in de oostelijke helft van het plangebied worden voortgezet. Langs de oostelijke plangrens noemt de randvoorwaardennota 'licht gestapelde woningblokken in een open structuur'. Een bunkerheuvel op het kruispunt van de twee fietsroutes is als 'brink' in de nieuwe wijk bestempeld, hoewel de heuvel in het huidige landschap nauwelijks opvalt en Arnhem geen traditie van brinken kent.

Brede groenstrook

Zo'n veelomvattend instructieboek marginaliseert de creatieve inbreng van de ontwerpers. Het kan de lust tot ontwerpen gemakkelijk ontnemen. Uit de oogst blijkt dan ook dat veel ontwerpteams zich meer vrijheden hebben gepermitted dan de randvoorwaarden toelaten. Zij hebben daar natuurlijk de instemming van hun opdrachtgever voor nodig. Het weerstaan van de gemeentelijke randvoorwaarden moet gecompenseerd worden met een flinke portie extra kwaliteit, om de kans op succes niet te verspenen. Een eerlijke vergelijking van de 25 ontwerpen is dan ook alleen mogelijk door ze naast de randvoorwaarden over de stedenbouwkundige structuur te leggen. De ontwerpteams blijken in drie groepen ingedeeld te kunnen worden: de *optimaliseerders* die de randvoorwaarden aanvaarden en daarbinnen naar creatieve oplossingen zoeken, de *afwegers* die per randvoorwaarde beoordelen in hoeverre deze aanpassing verdient of helemaal moet vervallen, en de *tegendraasden* die compleet hun eigen weg inslaan.

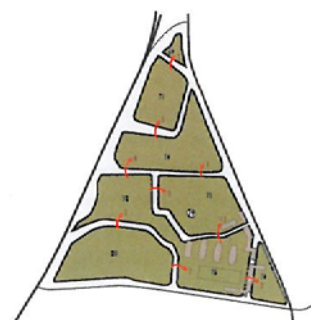
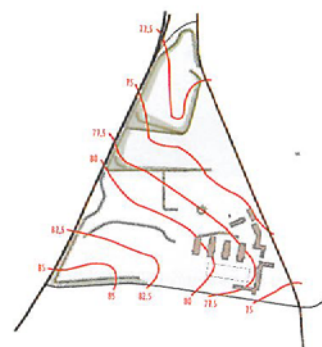
Deze indeling in drie groepen maakte *Blauwe Kamer* op basis van vier stedenbouwkundige randvoorwaarden: de langzaamverkeersroute in noord-zuidrichting middendoor, de bunkerheuvel met de brink, de verkaveling in stroken en het meer stedelijke karakter in het oosten. Drie andere voorwaarden zijn minstens zo belangrijk, maar maken niet het verschil tussen de ontwerpen. De ontsluiting voor langzaam verkeer in oostelijke richting is in ieder ontwerp aanwezig. Ook in alle plannen zit een brede groenstrook in het westen, die daar om milieutechnische redenen logisch is. En ook de stedenbouwkundige oplossingen voor het kazernecomplex lopen niet ver uiteen.

De winnaar van de ontwikkelingscompetitie is een optimaliseerder, die de randvoorwaarden door een creatieve en beeldbepalende toevoeging naar zijn hand zet: het ontwerpteam van Buro Lubbers, Braaksma & Roos Architecten en de Grontmij, in opdracht van de combinatie Giesbers Groep-Westerbeek Vastgoed-Vivare (1). De vondst van het ontwerp Groene Treden zit in het vergraven van de terrassen, die in hoogte aflopen naar het noorden. De terrassen worden aan de noordzijde opgehoogd en aan de zuidzijde afgegraven, zodat een opeenvolging van steile zuidhellingen ontstaat. De in verspringende rijen geplaatste woningen krijgen daarvoor een oriëntatie op de zonzijde: de zuidgevels zijn hoger dan de noordgevels. Tussen de rijen woningen ligt beurtelings een woonerf en een groen gebied. De woningen liggen met hun achterzijde vrij in het landschap. Het gedramatiseerde reliëf, benadrukt met trappetjes in het wandelpad langs de westelijke plangrens, geeft het landschap een extra spanning mee. De landschappelijke variatie neemt toe doordat hemel-

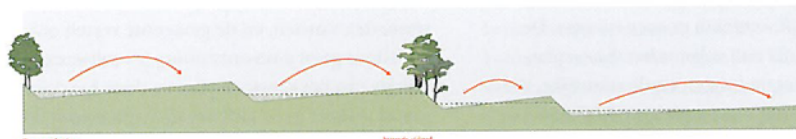
water afstroomt naar de laagtes en daar wordt vastgehouden. Dankzij een kunstmatige leemlaag ontstaan daar kleine poelen. In het oosten van het plangebied, waar meer stedelijke bouwvormen moesten komen, is een aantal ranke appartementencomplexen geplaatst.

Begrijpelijke winnaar

Net als de meeste andere inzenders, voegt het team van Lubbers nieuwe bebouwing toe aan het kazernecomplex, met als doel om het kale exercitieterrein om te vormen tot een aantrekkelijk plein. De oude kazernegebouwen staan met hun kopse kant naar het exercitieterrein toe. Ze vormen geen logische pleinwand. De ontwerpers proberen toch een besloten sfeer te creëren, door nieuwe bebouwing te plaatsen in de lengterichting van het plein en de nog open



Taluds en stijlranden (boven) en huidige niveaueverschillen verwerkt in terrassen.



De huidige niveaueverschillen en terrassenopbouw. Buro Lubbers vergraft deze tot steile zuidhellingen.



Het resultaat: wooneilanden op zuidhellingen (profiel in noord-zuidrichting).



Sferbeeld uit het winnende plan van Buro Lubbers: de toekomstige binnenstraat.



Het plein op het exercitieterein.

westkant met bebouwing af te ronden. Variaties op deze oplossing komen in vrijwel alle ontwerpen voor, meer of minder ondersteund door begroeiing. Slechts enkele ontwerpers plaatsen ook nieuwe gebouwen met de korte zijde naar het exercitieterein toe, of laten veel openingen tussen de gebouwen bestaan.

De functie van het kazernecomplex ligt bij het ontwerpteam van Lubbers in het verlengde van het huidige gebruik: een mix van wonen, kunst, cultuur, startende ondernemers, innovatieve bedrijfjes en kleinschalige horeca. Ook daarin is Groene Treden niet uniek. De onderscheidende kracht van het ontwerp ligt in de zuidhellingen. Dit gegeven, een eigen gezicht binnen de strikte randvoorwaarden, maakt Lubbers tot een goede en begrijpelijke winnaar.

Slechts in zes ontwerpen komen alle ruimtelijk structurerende randvoorwaarden overtuigend terug. Acht inzendingen zijn als tegendraads te typeren. De groep afwegers is het grootst: elf teams. Zij hielden de randvoorwaarden expliciet of impliciet tegen het licht van hun eigen, afwijkende planfilosofie.

Veel teams hebben moeite met de verlangde strokenbouw. Zelfs sommige optimaliseerders zijn hierop gaan variëren. Zo kiest Okra (5) voor korte stroken aangevuld met vrijstaande woningen 'als paddenstoelen in een bos'. Het team van onder meer Berno Strootman en FARO Architecten (6) hakte de stroken in stukken. In het westen staan onderbroken stroken rijtjeswoningen met panoramaramen. Daar tussenin zijn blokjes drie-onder-een-kapwoningen geprojecteerd. Net als Lubbers gebruiken Strootman en FARO in dit gebiedsdeel vergravingen om het reliëf te accentueren. Terrassen die in tegenovergestelde richting hellen, zorgen voor uitzicht en geven de locatie een bijzondere identiteit.

Vinex-idiom

Andere brengen verdraaiingen aan in de oriëntatie of in de stroken zelf. Ze ontsnappen zo aan de strengheid en rigiditeit van een consequente strokenbouw. Voorbeelden zijn de ontwerpen van RBOI/Venhoeven CS (2), KCAP (11) en SAB (4). Bij het laatste bureau hangt de oriënta-



De wooneilanden.

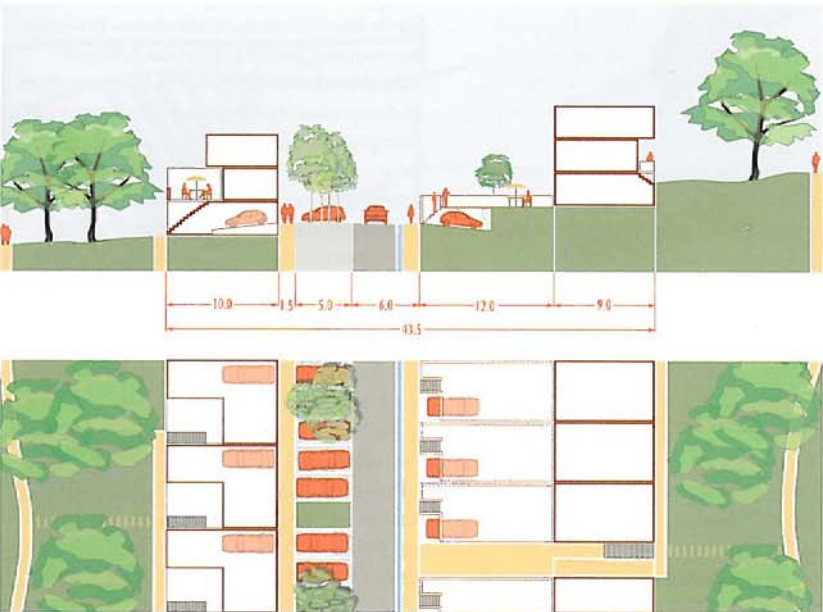
tie van de bouwstroken samen met het terugbrengen van de oorspronkelijke glooiing in het gebied, in plaats van de huidige terrassen.

Eén team is wel consequent in de strokenverkeveling, maar heeft de oriëntatie een kwartslag gedraaid: Zij aanzicht/Van Droffelaar (22). Zij vergraven de terrassen met behoud van de beplanting. Daardoor ontstaan vier houtwallen, waar de woningen tussenin komen. De meeste woningen zijn georiënteerd op een grote open ruimte in het plangebied.

De landschappelijke oriëntatie van de gemeente Arnhem blijkt niet gemakkelijk te verenigen met een planfilosofie die de laatste jaren erg in trek is, bij ontwerpers en zeker ook bij hun private opdrachtgevers: dat van de woonmilieudifferentiatie. Ook onder de ontwerpen voor Saksen Weimar zitten veel voorbeelden van pogingen om het plangebied verder op te delen in bevattelijke buurtjes met een onderscheidende, vaak intieme sfeer. Markttechnisch is dat aantrekkelijk. Kreten als 'boswonen', 'waterwonen' en 'parkwonen' zijn bekend uit het Vinex-idiom.

In de besloten en landschappelijk eenduidige omgeving van Saksen Weimar is zo'n opgelegd onderscheid niet voorhanden, met uitzondering van het kazerneterrein. Bureaus die toch op zoek gaan naar een kleinere schaal en grotere verschillen (vaak zijn dat architectenbureaus), nemen daarom veelal hun toevlucht tot vormen en structuren die losstaan van de ruimtelijke kenmerken van de locatie. Zij kiezen ervoor aan te haken op sfeer en associatie.

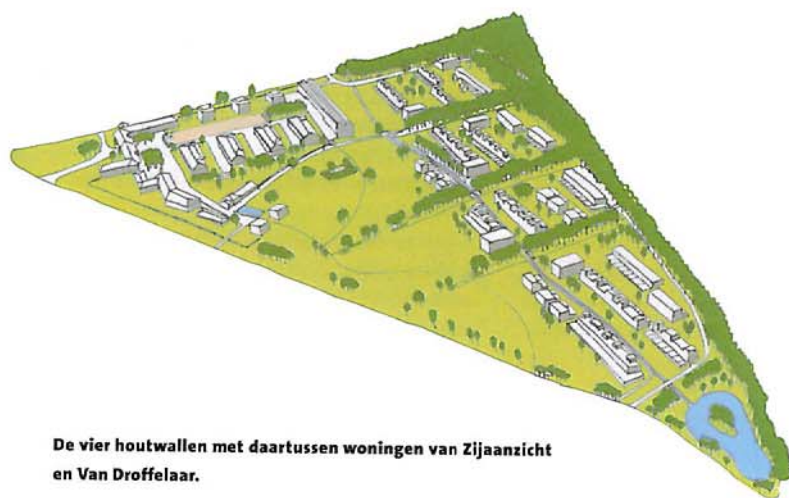
Een exponent van deze benadering is Kuiper-



De opbouw van de woonmodules volgens Buro Lubbers.



Impressie van de brink op de voormalige bunkerheuvel van Faro en Strootman.



De vier houtwallen met daartussen woningen van Zijlzicht en Van Droffelaar.

Compagnons (16). Het militaire verleden inspireert dit bureau tot een Vredespark, met de drie woonmilieus Vredeshof, Vredespaden en Vredesveld, verbonden door de Vredeslaan. Het thema vrede komt terug in monumentale verwijzingen. Het is de bedoeling dat er in de toekomstige woonbuurt 'interactieve evenementen' gehouden worden, zoals herdenkingen en cultuuruitwisselingen. De benadering heeft niettemin een hoog retorisch gehalte. In het Vredespark zouden immers normale mensen wonen, compleet met burenruzies en naar valt te vrezen enig huiselijk geweld.

Bij KuiperCompagnons is nog wel de verlangde strokenbouw terug te vinden. Andere ontwerpteam die het zoeken in sfeerverschillen en associatie, hebben helemaal geen plaats voor bouw-

stroken. Zij maken kleinschalige 'tuinen' met namen die in het beste geval losjes refereren aan het verleden (SeARCH en B+B) (12), ze komen met cirkels die zich onderscheiden in hun boomsoort (Mecanoo) (21) of er komen vier ellipsvormige bouwblokken tevoorschijn (Oost en Verlaan & Bouwstra) (23).

Gestaffelde rijtjes

Maar het streven naar een divers aanbod aan woonmilieus hoeft niet gepaard te gaan met dergelijke autonome vormen. Het eerdergenoemde ontwerp van Strootman en FARO (6) laat dat zien. Behalve de terrassen en de kazerne zijn hierin nog drie woonmilieus te herkennen: in het oosten appartementengebouwen en rijtjes-

woningen met veranda in het open veld, gericht op het dal van Valkenhuizen, in de zuidwestpunt kleine woonstroken in het bos en een beeldbepalend woon-servicecomplex bij de zuidelijke entree, tegenover de monumentale Steenen Tafel. Wellicht met uitzondering van dit laatste gebouw, is het een onnadrukkelijke vorm van stedenbouw, die juist de landschappelijke verschillen van open velden, bos en reliëf benut en uitdraagt.

De teams van Palmboom & van den Bout (15) en LA4Sale (25) tonen aan dat een landschappelijk georiënteerd ontwerp voor Saksen Weimar niet is aangewezen op strokenbouw. Beide kiezen voor een grote open ruimte, LA4Sale nadrukkelijker dan Palmboom & van den Bout. In de opzet van het gemeentelijke masterplan is daar geen ruimte voor. Palmboom en van den Bout c.s. redeneren wel door op het onderscheid tussen stedelijk wonen in het oosten en groener wonen in het westen. Deze laatste woningen zijn verzameld in het zuidwesten, waar ze een reeks van kleine terrassen met woonhofjes vormen. Woningen staan hier losjes in het groen en liggen in de beschutting van een boswal. In het oosten is een meer lineair patroon aangehouden. Woningen staan hier in korte en gestaffelde rijtjes, met aan de kop van elke straat een appartementengebouw.

Het team van LA4Sale stelt de gemeentelijke analyse over de noordelijke stadsrand ter discussie. Dit team verbindt de stadsranden ten oosten en ten westen van de locatie, met als gevolg een scherpe rand dwars door het Saksen Weimar-terrein heen. De dichte bebouwing in het zuiden

krijgt lucht door een per kavel gedifferentieerd woningbouwprogramma. De dichtheid en architectuur geven dit deel een stadse sfeer. In het noorden van de locatie komt een spaarzaam bebouwd park voor alle Arnhemmers, ingeklemd tussen het geprivatiseerde groen van het sportcomplex en de begraafplaats Moscowa, maar kleiner dan de op een steenworp afstand gelegen parken Klarenbeek en Sonsbeek. Het is een landelijk, bijna natuurlijk park, dat met een plas, heide en een beek losjes verwijst naar de vroegere wildernis.

Hilarisch

Het is jammer dat met name deze ontwerpen van Strootman en FARO, Palmboom & van den Bout en LA4Sale niet open konden worden afgewogen tegen het winnende ontwerp van Buro Lubbers, vast als de gemeente zat aan de eigen randvoorwaarden. Of deze ontwerpen desondanks hoge ogen gooiden, is onbekend, want de gemeente wilde de beoordeling niet openbaar maken. Wel gaf de gemeentelijke stedenbouwkundige Gijs Frencken tijdens een debat over de plannen bij het Arnhemse architectuurcentrum Casa enig inzicht in de gehanteerde criteria. Tien procent van de beoordeling is gebaseerd op het financiële bod, dat overigens ook niet openbaar is gemaakt, en 'stedenbouw en land-

schap' telde voor dertig procent mee. Andere criteria hingen ook samen met de ruimtelijke kwaliteit, zoals het gebruik van de monumentale gebouwen en de verkeers- en parkeeroplossing. Deze systematiek heeft de schijn van objectiviteit, maar laat ruimte voor talloze invullingen en verdelingen. Bovendien wordt die objectiviteit op de proef gesteld door de wijze waarop de inzenders hun plan presenteren. Arnhem had er beter aan gedaan om strikte voorwaarden te stellen aan het uitwerkings- en informatieniveau dan aan de inhoudelijke invulling. Nu liepen de uitwerkingen zwaar uiteen. Een klein aantal inzenders beperkte zich tot de 'schets' waar de gemeente om gevraagd had. Anderen leverden professionele analyses en uitgebreide planpresentaties in, uitgewerkt tot op het niveau van het straatprofiel.

Het private opdrachtgeverschap van de stedenbouwers heeft bovendien een wijze van presenteren gestimuleerd die op zijn best bijzonder is, maar vaak ook buitenissig en zelfs hilarisch. De marketing- en communicatiewereld heeft definitief toegeslagen in de stedenbouw, een vak dat toch al op enige grafische vormwil was te betrappen. De inzending Forest Hills van Shizen (14) is het summum van de *feel good*-stedenbouw, met een Japans aandoend planboek, gevuld met dromerige plaatjes die aan een sprookjesboek ont-



Toekomstbeeld door het team van Palmboom & van den Bout.



De Vredeslaan in het plan van KuiperCompagnons. Links de concepttekening.



Feel good-stedenbouw volgens het collectief Shizen.



De stadsrandbenadering van LA4Sale.

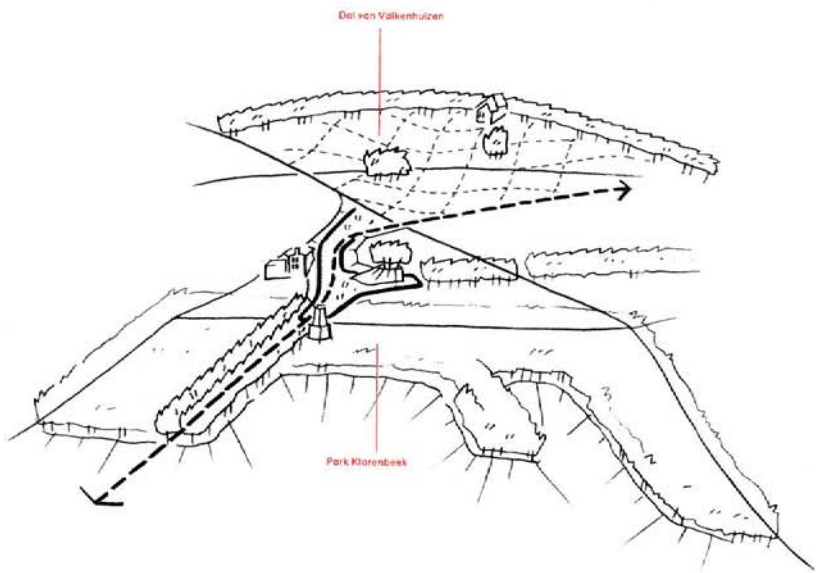
leend lijken te zijn. Dat gebeurt vanuit een idealistische achtergrond. Shizen is een internationaal netwerk van experts op het gebied van landschap, stedenbouw, architectuur, ecologie, monumentenzorg en antropologie. Het netwerk staat dicht bij de natuur en streeft naar harmonie, waardigheid, balans, spiritualiteit en plezier. Veenbos en Bosch en AWG architecten (10) hangen de presentatie op aan een bezoek dat Prinses Beatrix en Prins Claus in 1966 aan de locatie brachten, hoewel het bezoek nauwelijks verband heeft met het ontwerp zelf. En ABC Planontwikkeling (19) presenteert de iconische planschets van architect Frans Sturkenboom en anderen niet in een serieus planboek, maar in een gefingeerde Sakser Courant. De opening van die krant luidt 'Plan ABC Vastgoed baart opzien'. Of de ontwerpbureaus zelf of de communicatiedeskundigen van opdrachtgevers verantwoordelijk zijn voor de wijze van presenteren, laat zich raden. Maar in presentaties als deze dreigt de beeldvorming de inhoudelijke keuzes en overwegingen te overvleugelen. De selectiecommissie heeft zich er gelukkig niet door van de wijs laten brengen. Meer betekenis hebben de pogingen die som-

mige bureaus hebben gedaan om het ontwerp in samenwerking met de buurt te maken. De setting van een ontwikkelingscompetitie nodigt er niet toe uit, maar bureaus die betekenis en identiteit van een gebied willen grijpen, doen er goed aan om ook hun licht op te steken bij buurtbewoners en gebruikers. In verscheidene plannen figureert friettent De Saks, die aan de planactiviteiten een behoorlijke omzetting te danken moet hebben. LA4Sale c.s. (25) en Veenbos en Bosch c.s. (10) verkopen hun plan met portretten en citaten van (toekomstige) bewoners, maar op een vrijblijvende manier.

Sterk punt

FARO en Strootman (6) dienden hun plan daarentegen mede in namens een imposant gezelschap van lokale actoren: de stichting atelierbeheer SLAK, bewonersvereniging De Groene Hoek, het wijkcomité Geitenkamp Monnikenhuisen en het CIOS, de beheerder van het naburige sportcomplex. Of het vanuit het perspectief van deze belangengroepen verstandig was om zich aan één kandidaat-ontwikkelaar te verbinden is een tweede, maar Strootman en FARO hebben daarmee zonder meer een sterk punt

(hoewel dergelijke procescriteria ontbreken in de afwegingsystematiek van de gemeente). Het meest vergaande plan op dit punt komt van H+N+S en VDVDV (3). In een verder weinig opzienbarend ontwerp krijgen huidige en toekomstige bewoners een plek in een wijkontwikkelingsmaatschappij. De ontwerpers en hun opdrachtgevers verwachten dat de sociale cohesie daarmee zal toenemen: 'maatschappelijke betrokkenheid, vrijwilligerswerk en dergelijke ontstaan pas als het op een natuurlijke wijze wordt gebracht. Het is de ambitie van het plan-team om met de bewoners die slag te gaan maken.' Het is een dappere poging om betrokkenheid van de bewoners bij hun wijk te creëren en een ouderwetse buurtidentiteit te laten groeien. Gevreesd moet echter worden dat het toekomstige bewoners eerder zal afschrikken dan aantrekken: participeren in een wijkontwikkelingsmaatschappij lang voordat de nieuwe woning gebouwd is, en in relatieve onzekerheid over hoe de wijk eruit zal komen te zien.



Het handschrift van de bureaus is goed zichtbaar: de concepttekening van Palmboom & van den Bout.

Miljoenen euro's

Met Saksen Weimar komt het wel goed. Uit de parade van plannen is met Buro Lubbers een veelbelovende winnaar naar voren gekomen. Het bureau had al naam gemaakt in Arnhem met het naburige Nieuw Monnikenhuizen, en maakt dan ook royaal gebruik van die referentie. De vergravingen en de zuidhellingen beloven opnieuw een aantrekkelijk en bijzonder woon-landschap op te leveren. Maar de veelheid aan instructies van de gemeente en het feit dat de winnaar zich daar keurig aan heeft gehouden, roept de vraag op of Arnhem niet gewoon op de traditionele manier te werk had moeten gaan: een offerte vragen aan drie ontwerp bureaus die zich thuis voelen bij de gemeentelijke ontwerp-traditie, en pas na afronding van het ontwerp op zoek gaan naar geïnteresseerde projectontwikke-laars. Nu zijn vele miljoenen euro's plus de nodige creativiteit verspild aan ontwerpen die bij voorbaat kansloos waren. Wel levert het een behoorlijk inzicht op in de stand van het vak. Een beeld dat niet alleen maar positief is. Te veel bureaus zwichten voor de verlokking van lekker verkoopbare woon-milieus met veel *appeal* en cosmetische opsmuk. Te weinig ontwerpen getuigen van een ambachte-lijk zoeken naar evenwicht, ritme en aansluiting. Het is een geruststelling dat de ontwerpers die uiteindelijk in Saksen Weimar aan de slag gaan wel staan voor zo'n ambachtelijke aanpak.



Friettent De Saks.

Optimaliseren



1. Groene Treden
BURO LUBBERS landschapsarchitectuur & stedelijk ontwerp.
Opdrachtgever: Giesbers Groep, Westerbeek Vastgoed, Vivare.
M.m.v. Braaksma & Roos architectuurbureau, Grontmij.



2. Landgoed Saksen Weimar
RBOI, Venhoeven CS.
Opdrachtgever: Van der Vorm Bouw.
M.m.v. Lakerveld Ingenieurs- & architectuurbureau, Oranjewoud.



3. De Ontmoeting
H+N+S landschapsarchitecten, VDVDV ontwerpers.
Opdrachtgever: DCK Vastgoed.
M.m.v. De Woonplaats, Koopmans Bouwgroep, Buiting Bos-ontwikkeling, Witteveen + Bos, Siza Dorp Croep.

Afwegen



7. Cascade
Inbo Stedenbouwkundigen en Landschapsarchitecten.
Opdrachtgever: Ontwikkelingscombinatie Tabula.
M.m.v. Brink Groep, BOOT Organiserend Ingenieursburo.



8. De Groene Poort
Crepain Binst Architecture, Copijn tuin- en landschapsarchitecten.
Opdrachtgever: Amvest, Arcadis Bouw en Vastgoed, Ballast Nedam Ontwikkelingsmaatschappij, Hendriks Projectontwikkeling.



9. De Kazerne: 'Wonen in een parkachtig decor'
Michiel Mulderij en Arjan Slim.
Opdrachtgever: Mega-NPB Almelo, Van Dijk Bouw.
M.m.v. Henk Veurink, Raymond Horstman, Gerben Oost, Tjarko Evenboer.



4. Onwankelbaar getrouw

SAB Adviesgroep.
Opdrachtgever: Vitalis, Schutte Projectontwikkeling.
M.m.v. Stichting Educatie in Communicatie, Adamasgroep,
IF Technology, ABC Makelaars.



5. Saksen Weimar, de kunst van het luisteren

OKRA landschapsarchitecten.
Opdrachtgever: Hopman Interheem Groep.
M.m.v. De Groene Ruimte, stichting atelierbeheer SLAK.



6. De Verbinding

FARO architectuur/research, Strootman Landschapsarchitecten, Drost + van Veen Architecten, K3 Architectuur en planning.
Opdrachtgever: Rabo Vastgoed, BPF Bouwinvest, Slokker Vastgoed, Drie Gasthuizen Groep.
M.m.v. Concire ontwikkelaar van gebiedsconcepten, Frank Donders Projectontwikkeling, stichting atelierbeheer SLAK, De Groene Hoek, CIOS, Wijkcomité Geitenkamp Monnikenhuizen.



10. SKSN WMR, werk in uitvoering

Veenbos en Bosch landschapsarchitecten, AWG Architecten.
Opdrachtgever: 3W, Edwin Oostmeijer Projectontwikkeling.



11. Park Valkenbeek

Kees Christiaanse Architecten en Planners (KCAP), Atelier Dreiseitl.
Opdrachtgever: BAM Vastgoed, Woonzorg Nederland.
M.m.v. Nederlands Instituut voor bouwbiologie en ecologie, werkgroep Een Verademing, Pasel, Kuenzel Architects, R.I. Cauberg-Huygen.



12. Saksen Weimar

SeARCH Architects, Bureau B+B stedenbouw en landschapsarchitectuur.
Opdrachtgever: Vesteda Project.
M.m.v. Het Hoofdkwartier, VIAC.

Afwegen



13. Saksen Weimar, Landgoed in de Veluwezoom
Khandekar stadsontwerp en landschapsarchitectuur, Lodewijk Baljon Landschapsarchitecten.
Opdrachtgever: BEMOG Projectontwikkeling, Van Wijnen Oost, Moes Bouwgroep.



14. Forest Hills
Shizen (onder meer Venster Architecten, Lagendijk tuin- en landschapsarchitecten).
Opdrachtgever: Van Hoogetest Amersfoort, Real Estate Projectontwikkeling.



15. Tussen Rijndal en Veluwemassief
Palmboom & van den Bout stedenbouwkundigen, Feddes/Olt-hof Landschapsarchitecten, Franz Ziegler bureau voor architectuur en stedenbouw, Wessel de Jonge architecten.
Opdrachtgever: Bouwfonds MAB Ontwikkeling, Klaassen Vastgoedontwikkeling, KuiperVastgoed, BOEI.
M.m.v. Made by Mistake, Universiteit van Utrecht Faculteit Geowetenschappen.

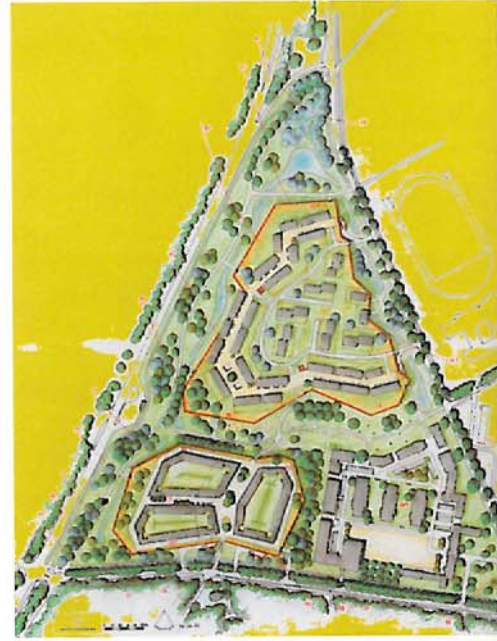
Tegendraads



18. Valkenbos
BVR, Houtman+Sander landschapsarchitectuur, Mei architecten en stedenbouwers.
Opdrachtgever: Johan Matser Projectontwikkeling, Volkshuisvesting Arnhem.
M.m.v. Architectuurcentrale.



19. Het ABC van de Saks
Frans Sturkenboom, René Jansen, Rudy Jansen, Wouter Oostendorp, Cijls Breeman, Clim Sorée.
Opdrachtgever: ABC Planontwikkeling.
M.m.v. Wim Korvinus, Accu grafisch ontwerpers.



20. Nieuw Saksen Weimar, veel imago vraagt identiteit
Royal Haskoning, Op ten Noort Blijdenstein architecten en ingenieurs.
Opdrachtgever: Jansen de Jong Projectontwikkeling, Omnia Wonen, Interpolis Vastgoed.



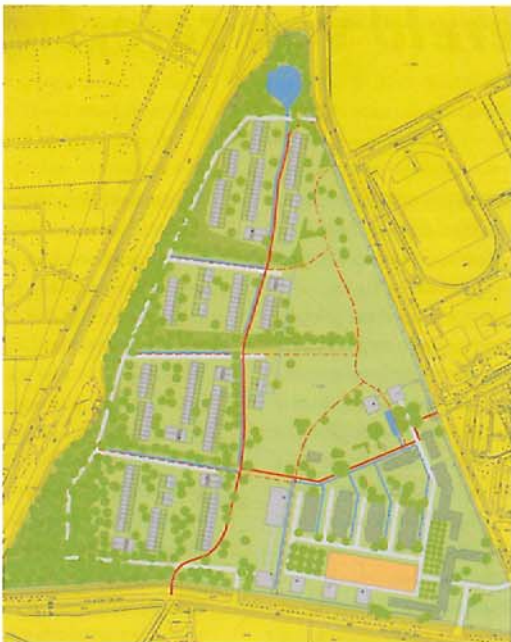
16. Vredespark
KuiperCompagnons bureau voor ruimtelijke ordening en architectuur.
Opdrachtgever: Proper Stok ontwikkeling.



17. Wonen in Saksen Weimar? Ja, natuurlijk
Bureau Alle Hoesper landschapsarchitectuur en stedenbouw, Kaap 3 ontwerpbureau, KOW Groep.
Opdrachtgever: Ontwikkelingscombinatie Kompaan Vastgoed – Plegt-Vos Stoffels.
M.m.v. Cleremans marketing en communicatie, Guijt Makelaardij, ABC Vastgoeddiensten, City beautiful financial consultants, Plegt-Vos Infra & Milieu, Onderzoeksbureau Labyrinth, Acciom.



21. Saksen Weimar
Mecanco architecten.
Opdrachtgever: Blauwhoed Eurowoningen.
M.m.v. Rappange & Partners architecten, W/E Adviseurs, Bureau Waardenburg Adviseurs voor ecologie & milieu, BBN adviseurs voor gebouwen en gebieden, Bouwkundig Bureau Caltek.



22. Het Schootsveld
Zijlaanzicht landschapsarchitecten, Bureau van Droffelaar.
Opdrachtgever: Vastbouw Vastgoedontwikkeling.
M.m.v. Kother Salman Architecten, Reinforce.



23. De Warande
Buro Oost Landschap Architectuur Stedenbouw, Architectenburo Verlaan & Bouwstra.
Opdrachtgever: Hegeman Bouwontwikkeling.

Tegendraads



24. Plan Hoogte 80

BRO Adviseurs Ruimtelijke Ordening, Tarra.
Opdrachtgever: Pepping Planontwikkeling.
M.m.v. ABC Management Groep, VBK Groep, architectenbureau Visser en Bouwman, Arend de Winter Groenprojecten, Nuon, Paulien 't Hoen Communicatie en Kunst, Nectar grafisch ontwerp.



25. Het Land van Saks

Landscape Architects for Sale (LA4Sale).
Opdrachtgever: AM Wonen, Kondor Wessels Projecten, Portaal.
M.m.v. Claessens Erdmann, Wingender Hovenier Architecten, Sinds 1416, Kappers Maquettebouw, Colloquium.

De duistere wereld van selecties

Ruim twintig centimeter hoog is de stapel plannen voor de prijsvraag voor de ontwikkeling van het Saksen Weimar-terrein. Meer dan negentien centimeter rapporten kan meteen bij het oud papier, of in het archief van de deelnemende ontwikkelaars. Deze en andere selectieprocedures roepen veel vragen op – naar de doelmatigheid, transparantie of zelfs naar de eerlijkheid van de beoordeling.

Sinds de centrale rol in de ruimtelijke ordening verschuift van de overheid naar private partijen, vindt een onstuitbare opmars plaats van selectie-instrumenten als prijsvragen, meervoudige opdrachten en tenders. Doorgaans vraagt de overheid – meestal een gemeente – op basis van

een selectiedocument (de uitvraag) een aantal kandidaten voor de ontwikkeling om een plan in te zenden, vaak vergezeld van een bieding (grondbod). Soms wordt het aantal deelnemers beperkt – op basis van een voorselectie, de zogenaamde preselectie waarin de partijen moeten aantonen dat ze voldoende gekwalificeerd zijn. Waar dat niet gebeurt, kan een groot aantal deelnemers worden verwacht, zoals bij de selectie voor de herontwikkeling van het Saksen Weimar-terrein in Arnhem. Van de deelnemende partijen wordt steeds vaker een forse (voor)investering gevraagd. Meestal staat daar niets tegenover, behalve voor de winnende partij, soms een klein bedrag voor de genomen moeite. Aan de competitie voor de ontwikke-

ling van het Saksen Weimar-terrein deden 25 partijen mee. Gemiddeld zullen ze 100.000 à 150.000 euro in hun inzending hebben gestoken – samen tussen de 2,5 en 3 miljoen euro. De deelnemers hebben natuurlijk op eigen initiatief meegedaan, maar door hun grote aantal is de geldverslinding enorm. De deelnemende ontwikkelaars zullen hun vergeefse investeringen moeten terugverdienen in projecten waarvoor ze wel uitgekozen worden. Deze selectiecarroussel heeft zodoende een prijsopdrijvende werking die uiteindelijk ten koste gaat van de ruimtelijke kwaliteit.

Gevelaanzichten

De vraag is dus of het instrument van de selectie doelmatig is, of er door dit

soort procedures betere plannen gemaakt worden, met betere stukjes Nederland tot gevolg. Dat valt ten zeerste te betwijfelen, blijkt uit een kort rondje langs een aantal recente selecties.

Eind 2005 vraagt de gemeente Ermelo aan vier ontwikkelende partijen om een schetsplan in te dienen voor de locatie 't Trefpunt. Het gaat om de herontwikkeling van een bosrijk terrein aan de rand van Ermelo, een voormalig vakantiehuysjespark, tot een woonlocatie voor circa 180 woningen. De uitgenodigde partijen wordt gevraagd een schetsplan inclusief grondbod in te dienen. De uitvraag bestaat uit een selectiedocument waarin een groot aantal zaken in detail is vastgelegd. Zo staat bijvoorbeeld vast welke bomen blijven staan,

waar de hoofdontsluiting moet komen, welk programma gerealiseerd moet worden, enzovoorts. Niet duidelijk is hoe de beoordeling precies plaatsvindt. De gemeente zegt te streven naar een optimale grondopbrengst, een verantwoorde stedenbouwkundige inpassing én kwalitatief goede en duurzame nieuwbouw. De gemeente geeft echter geen duidelijkheid over de zwaarte van elk aspect bij de beoordeling. Ook ontbreekt het in de procedure aan garanties dat de inhoudelijke toetsing onafhankelijk van het biedingsbedrag plaatsvindt. De gemeente houdt zo alle mogelijkheden open.

De gemeente vraagt een schetsplan, maar blijkt daar een vrij gedetailleerd stedenbouwkundig en landschapsplan onder te verstaan, inclusief architectonische verbeelding. Alle ontwikkelaars dienen heel concrete plannen in met gevelaanzichten en plattegronden. Hun rijk geïllustreerde planboekjes worden aan een selectiecommissie voorgelegd. Niettemin kiest de gemeente Ermelo op basis van het ingeleverde en gepresenteerde materiaal nog geen winnaar. Niet één maar aan twee partijen wordt na de selectieronde gevraagd hun plan nog verder uit te werken. De selectie mondt daarmee slechts uit in een preselectie.

Meest voordelige

De gemeente Meppel schrijft in 2005 een selectie uit voor de herontwikkeling van Het Vledder, een locatie dicht tegen het oude centrum aan. Hier moet een aantrekkelijk, levendig en gemengd gebied komen voor wonen, recreëren, uitgaan en boodschappen doen. Voor de ontwikkeling van Het Vledder heeft de gemeente besloten een marktpartij te selecteren volgens de Europese niet-openbare aanbestedingsprocedure. Na een preselectie zijn vier partijen gevraagd een bod te doen op de locatie, op basis van het in opdracht van de gemeente door architectenbureau Dam & Partners gemaakte stedenbouwkundig plan. De ontwikkelaars wordt echter ook

uitdrukkelijk de mogelijkheid geboden een alternatief plan in te dienen, voorzien van een bod. Als dit alternatief voldoet aan enkele basiseisen krijgt het de voorkeur boven het plan van de gemeente, het referentieontwerp, zelfs als het alternatieve plan slechts één euro meer oplevert: het economisch meest voordelige plan. Blijkbaar is de gemeente niet zo overtuigd van haar eigen plan.

Selectie van de uiteindelijke winnaar vindt plaats op basis van de selectieleidraad opgesteld door Haskoning. Het document biedt een onthutsend kijkje in de hedendaagse stedenbouwkundige realiseringspraktijk. De selectiecriteria bieden geen garantie dat het beste stedenbouwkundig plan wint, de hoogte van het bod is van doorslaggevend belang. Weliswaar zijn tijdens de gunning de plannen eerst beoordeeld op kwaliteit, alleen hoefde een plan slechts minimaal vijftig procent van de te behalen punten op kwaliteit te behalen. Daarna zijn de biedingen, alsmede de biedingen op het referentieontwerp opengemaakt en door de selectiecommissie beoordeeld. Bekeken is voor welk plan de hoogste bieding is gedaan: het referentieontwerp of een alternatief plan, waarbij in het eerste geval de prijs voor honderd procent doorslaggevend is en in het tweede geval tachtig procent. Uiteindelijk is gekozen voor de partij met de meest voordelige inschrijving.

In de eindbeoordeling komt Johan Matser als winnaar uit de bus, ondanks dat zijn plan niet als kwalitatief beste is beoordeeld, dat was het plan van Hopman Interheem. Het bod van Matser ligt met dik zeven miljoen euro echter ruim twee keer zo hoog. Om als beste plan ook de selectie te winnen had Hopman Interheem bijna zeven miljoen moeten bieden. Bijzonder is dat het plan van Dam & Partners consequent veel lager is ingeschat – het kreeg zelfs negatieve biedingen. Tussen het hoogste en laagste bod zit zo'n vijftien miljoen euro verschil. Saillant detail is dat na de uitslag blijkt dat de winnende combina-

tie architect Dam van het gemeentelijk plan heeft ingeschakeld als creatief brein achter zijn inzending.

Niet houdbaar

In 2005 vraagt de gemeente Almere via een tenderprocedure ontwikkelen de partijen om een plan inclusief bieding, voor het Columbuskwartier-Oost in Almere Poort te maken. De gemeente kiest de combinatie De Nieuwe Wereld aanvankelijk uit als winnaar, bestaand uit de ontwikkelaars Proper Stok, De Alliantie en BAM-vastgoed. Maar op basis van het juryrapport tekent de combinatie van Koopmans TBI / Johan Matser, die op korte afstand tweede was geworden, protest aan. En terecht, zo blijkt later in de arbitragezaak. De conclusie van de gemeente dat het plan van Koopmans TBI / Johan Matser uiteindelijk een minder goede prijs-kwaliteitsverhouding heeft, blijkt bij het Nederlands Arbitrage Instituut niet houdbaar. Op beide punten scoort de inzending van Koopmans TBI namelijk beter: een hoger groundbod en het planboek biedt een betere plankwaliteit.

Hoewel in dit geval recht is gedaan via de arbitrage, zal een ontwikkelaar die zich benadeeld voelt zich in de regel wel twee keer bedenken voordat hij een gemeente voor de rechter sleept. Verzielde verhoudingen zijn niet gunstig voor de opdrachtenportefeuille.

Ten slotte de competitie voor de Arnhemse locatie van Saksen Weimar. Die valt vooral op door de massale deelname. De bijzondere kansen van het terrein worden blijkbaar door veel partijen herkend. De Neprom, de Nederlandse Vereniging van Projectontwikkeling Maatschappijen, uit haar ongenoegen over de uitvraag. Per brief vraagt de Neprom de gemeente om de selectie aan te passen door deze te faseren. Door het open karakter zullen veel partijen deelnemen en hierdoor zullen hoge onnodige kosten gemaakt worden. De Neprom verzoekt in de brief de gemeente dan ook in de eerste fase te

selecteren op visie (planinhoud) en trackrecord. Pas in een tweede fase zouden maximaal vijf deelnemers een concreet plan plus bieding mogen opstellen. De gemeente is niet te vermurwen. Wel verschaft ze op verzoek van de Neprom aan alle deelnemers een lijstje met de beoordelingscriteria, inclusief wegingsfactoren. Het bod telt in de beoordeling overigens voor slechts tien procent mee. Dat pleit voor de gemeente Arnhem.

Referentiebeelden

De gemeente Arnhem voorzag de deelnemers van een nogal uitgebreide randvoorwaardenlijst. De gemeente wist dus al vooraf goed wat ze wilde hebben. Juist dit roept de vraag op waarom de gemeente voor een open selectie heeft gekozen en niet een beperkt aantal partijen heeft gevraagd binnen de randvoorwaarden een visie uit te werken. De gemeente had zelfs in eigen opdracht een beperkt aantal bureaus – waaronder natuurlijk bureau Lubbers dat zich in het naastgelegen Nieuw Monnikenhuizen al had bewezen – een visie kunnen laten uitwerken. Het winnen de plan had de gemeente vervolgens aan diverse marktpartijen kunnen voorleggen voor een bod.

De gemeente weet door de ervaring met Nieuw Monnikenhuizen wat ze krijgt met het plan van Lubbers. Niet voor niets zat de planpresentatie van Lubbers duspekt met foto's uit Monnikenhuizen die als referentiebeelden werden opgevoerd, zoals oppervlakkige waterafvoer met goten, parkeeroplossingen, de overgang openbaar-privé of de uitstraling van een appartementengebouw. Met de Groene Treden heeft Arnhem een mooie en wellicht ook terechte winnaar. Maar met de keuze voor één partij wordt de rijkdom van inzendingen natuurlijk geen recht gedaan.