

MET DE BUURT DE BUURT IN

1 2 3 4 5
2020

INUtrecht

VAN DE MAKERS VAN VISIE editie #2



MENSENMAKEN de STAD

AM realiseert met het project De Buurt in Utrecht Overvecht een ambitie die veel verder gaat dan louter het toevoegen van veelgevraagde woningen. Ook gezondheid, inclusie, ontmoeting en talentontwikkeling behoren tot de doelstellingen. **Marien Kleinjan** en **Hugo Nijhoff** vertellen met passie en betrokkenheid over gebieds(her)ontwikkeling in de bestaande stad.

Utrecht is een belangrijke stad voor AM. Marien Kleinjan is directeur Ontwikkeling AM Midden; hij woont en werkt hier. Dat geldt ook voor Ontwikkelingsmanager Hugo Nijhoff. Beide werken langjarig aan tal van projecten die de Domstad als woon- en leefgebied versterken. Kleinjan geeft een *overview*: 'We zijn onder meer heel actief geweest - en nog steeds - in Leidsche Rijn. Recent hebben we daar een tender in de poging Leeuwesteijn gewonnen. Ook zijn we volop betrokken bij de Merwedekanaalzone, een zeer ambitieuze gebiedsontwikkeling. Ook direct om de stad heen voegen we woonmilieus toe, zoals in Haarzicht in Vleuten en Hoef en Haag in Vianen.' Nijhoff: 'Voeg daar de bestaande wijken toe zoals Overvecht, Ondiep en Kanaleneiland waar we met respect voor de bestaande structuur nieuwbouw toevoegen.' Het zijn stuk voor stuk impulsen om de Utrechtse woningmarkt verder te versterken.

Tekst:
Kees de Graaf

Vraag naar ruimte

De urgentie daarvan is groot, geeft Kleinjan aan: 'De druk op de markt is aanzienlijk. Hoewel we ook een ontwikkeling zien - mede door de Corona-crisis - dat sommige huishoudens wat verder om zich heen kijken. Maar vooralsnog is er vertrouwen en loopt de Utrechtse markt goed door.' Hugo Nijhoff wijst op een recent onderzoek dat uitgevoerd werd door Funda en waaruit bleek dat de trek naar de buiten de stad wel degelijk groeit. 'Er is een toenemende vraag naar ruimte: leefruimte in de woning maar ook ruimte om te werken, naar een goede buitenruimte en naar een openbare ruimte waarin mensen kunnen sporten en bewegen. Dat is een vraag die we serieus moeten nemen. Behalve de laatste 2.000 woningen van Leidsche Rijn die de komende tijd aan snee komen, bouwt Utrecht geen woonmilieus met eengezinswoningen. Wel circa 40.000 appartementen. Mede vanuit dat oogpunt blijven wij - en met ons meerdere gebiedsontwikkelaars - erop hameren dat de locatie Rijnenburg tot ontwikkeling wordt gebracht. De politieke discussie daarover is gaande.'

Superplint

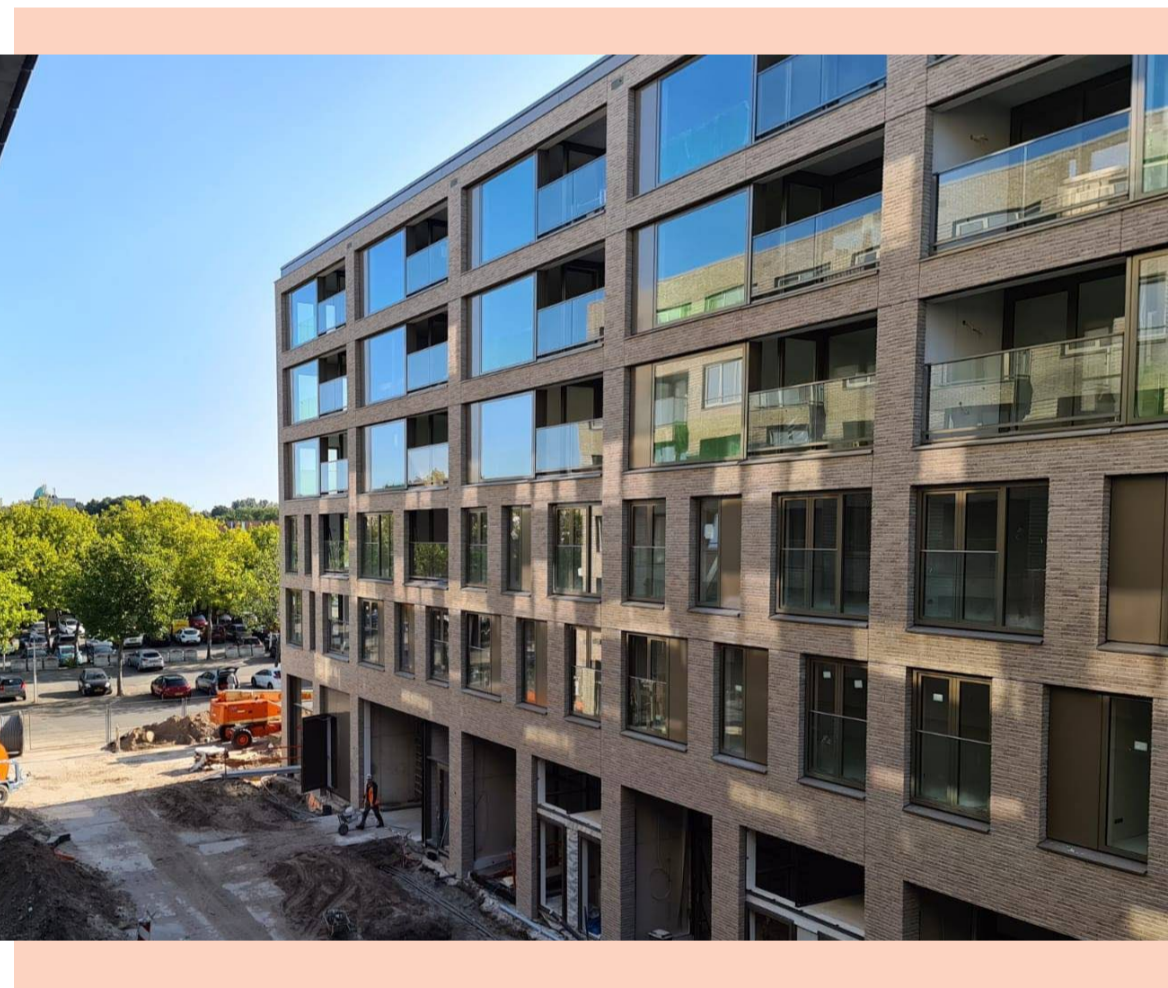
We richten de blik op de wijk die al even genoemd werd: Overvecht. Op de locatie waar de voormalige Nederlandse Pakket Dienst (NPD) lange tijd was gehuisvest, in het hart van de wijk, voegt AM 343 huurwoningen toe, voornamelijk in de middenhuur. Het eerste gebouw dat de voltooiing nadert, krijgt een 'Superplint', bestemd voor allerlei functies. Nijhoff legt uit: 'Met dit project hebben we een dubbele ambitie: het talent dat al in de wijk aanwezig is stimuleren en daarnaast nieuw bloed aan Overvecht toevoegen. Nu de gebouwen en de ruimtes in de Superplint op de markt komen, blijkt dat ook te lukken.' Marien Kleinjan vertelt over de groepen die belangstelling tonen voor het wonen op deze plek en in dit collectieve concept: 'We zien vooral veel jongere stellen die zich melden. Die zijn voor de buurt en de stad ook van economisch belang. Ze zorgen voor het draagvlak van de voorzieningen maar sporten hier ook. Ze ontmoeten mensen uit de buurt, er ontstaan nieuwe verbanden. Straks gaan hun kinderen hier op school. Wij vinden dat een heel gezonde ontwikkeling die we bereiken door een vrij rustige transformatie - zonder *rücksichtslos* te hoeven slopen in de bestaande wijk.'

Streng selecteren

De ambitie van De Buurt - de naam van het project zegt het al - is dat er een positieve invloed vanuit gaat op de omgeving. Is daar nu al iets van te zien? Nijhoff is vol vertrouwen: 'Dit project gaat echt van betekenis zijn voor de wijk. Dat geldt zeker ook voor de talentontwikkeling in Overvecht die we aanjagen met de programmatische invulling van de Superplint. In deze ruimte op de begane grond van het eerste blok, 2.400 m² groot, kunnen allerlei bedrijven en initiatieven een plek vinden.' AM stuurt en selecteert daarbij nadrukkelijk in relatie tot het concept van De Buurt, zo geeft Kleinjan aan: 'We zijn daar streng in, dat klopt. Het is een zoektocht maar wel een hele leuke. Met elkaar proberen we de belofte in te vullen die we voor deze plek hebben neergelegd. In de tenderfase hebben we al tal van partijen opgezocht die ons creatief konden stimuleren bij de conceptontwikkeling. Daar bouwen we nu op voort, in de interactie met de partners die in de Superplint straks een plek vinden. En uiteraard ook in gesprek met belegger Syntrus Achmea en de gemeente. Wij willen dit project straks zo goed mogelijk aan hen doorgeven.'

Brede aanpak

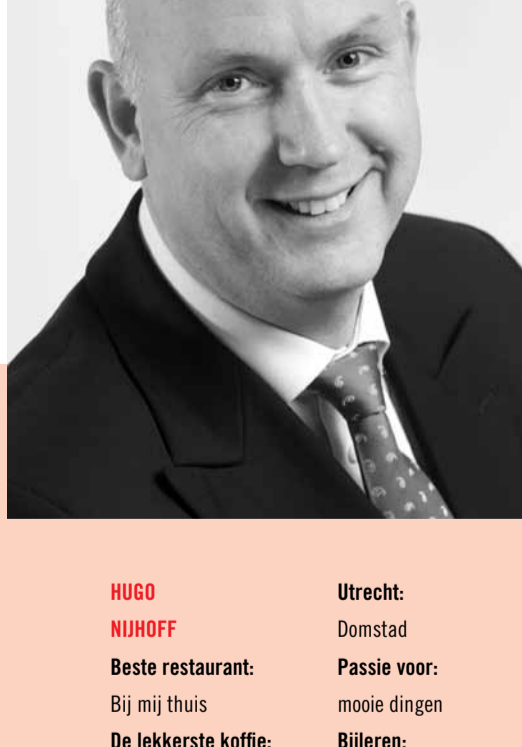
De buurtgerichte aanpak die AM hier heeft geïntroduceerd slaat ook over op andere partijen die bij het project betrokken zijn, zo merkt Nijhoff in de praktijk: 'Bouwbedrijf BAM heeft bijvoorbeeld de keet in AM-rood en BAM-groen laten schilderen. Materialen zoals binnendeuren die over zijn tijdens de bouw gaan naar Buurman Utrecht, een werkplaats voor hergebruikte materialen. De broodjes voor de vergaderingen worden in de buurt besteld. Er is spontaan een tribune gebouwd waarop de ouderen uit de buurt de voortgang van de bouw kunnen volgen. Geweldig om te zien hoe dat soort ideeën van de grond komen. Bij iedereen is er inmiddels een houding van: wat kunnen wij voor deze buurt betekenen?'



De bredere gebiedsgerichte aanpak die AM bij Overvecht hanteert, levert ook in andere Utrechtse wijken aanknopingspunten op. Nijhoff: 'We hebben het gezien bij onze eerdere projecten in Hoograven, Ondiep en Kanaleneiland. Kijkend naar de bestaande kwaliteiten van de plek en de mensen die er wonen willen we functies toevoegen die niet op zichzelf staan maar voor en door de wijk als geheel zijn bedoeld.'

Kleinjan: 'De stenen die we hier op elkaar zetten zijn uiteraard al belangrijk voor de stad. Maar het gaat ons om veel meer dan de stenen alleen. De vraag is: wat willen we oplossen met de stenen? Wij besteden daar in de voorfase van projecten veel aandacht aan. Met een DNA-boekje waarin we de belofte voor de plek beschrijven. Maar ook met de 10 Gouden Regels die we opstellen en op basis waarvan we het gesprek met de andere partijen aangaan: we geven die boodschap actief door. Maar ook intern zetten we hierop in. We stellen onze mensen de vraag: wat moet dit project voor jou betekenen, wat is je hoop en verwachting?'

Nijhoff, afsluitend: 'We zetten steeds meer in op een langjarige betrokkenheid bij een gebied. In Overvecht werken we nu met een tiental partners samen aan de Werkplaats Overvecht. In aansluiting hierop werken we aan een Wijkakkoord Overvecht, in navolging op het Stadsakkoord dat we in 2019 hebben gesloten, en waarmee we ons voor de komende 10, 20 jaar aan de wijk verbinden. We werken bijvoorbeeld ook mee aan de oprichting van een Techniek Experience Centre dat zich richt op het interesseren van jongeren voor Techniek en het stimuleren van een opleiding daarin, en zo hun kansen op de arbeidsmarkt te verbeteren. Het is die integrale aanpak die het karakter van de wijk echt verandert, in positieve zin.'



HUGO NIJHOFF

Beste restaurant: Bij mij thuis
De lekkerste koffie: thuis
Favo public space: Maximapark Leidsche Rijn
Favoriete winkel: waar het personeel vriendelijk en behulpzaam is
Mooiste gebouw: Lepelenburg
Nieuwe hotspot: LIRC
Mooiste straat: Oude Gracht
Persoonlijke city secret: Wolfenplein
Utrecht in corona en Utrecht na corona: Stijl going strong
Wat ga je anders doen in 2021: Genieten
Eerste herinnering aan

Utrecht: Domstad
Passie voor: mooie dingen
Bijeren: altijd en overal
Dat raakt mij persoonlijk: gedrag van mensen
Topserie Netflix: Suits
Mijn inspiratiebron: voor nu David Attenborough
Ultieme ontspanning: toeren in onze cabriolet
Beste sportprestatie: op mijn zestigste strafcorners stoppen als keeper
Welke krant lees je: Trouw
Guilty pleasure: chocolade
Coronatijd, voor- en nadelen: houd je aan de regels, denk na en zeur er niet over!



MARIEN KLEINJAN

Beste restaurant: Goesting
De lekkerste koffie: cappuccino
Favo public space: rondje Singel
Favoriete winkel: nieuwe vestiging Broese
Mooiste gebouw: Werkspoorfabriek
Nieuwe hotspot: bibliotheek Neude
Mooiste straat: Nieuwe Gracht
Persoonlijke city secret: broodje bij Bigoli
Utrecht in corona en Utrecht na corona: samen maken we de stad
Wat ga je anders doen in 2021: meer sport
Eerste herinnering aan Utrecht:

bezoek aan mijn huidige vrouw
Passie voor: verhalen vertellen
Bijeren: dagelijks
Dat raakt mij persoonlijk: oneerlijkheid
Topserie Netflix: geen geduld voor series
Mijn inspiratiebron: praten met mensen
Ultieme ontspanning: op de racefiets
Beste sportprestatie: naar de top van de Stelvio
Welke krant lees je: Volkskrant
Guilty pleasure: chocolade
Coronatijd, voor- en nadelen: houd je aan de regels, denk na en zeur er niet over!

4
Sander van den Engel Savills

vgvisie.nl