VASTGOED JOURNAAL

Tropical Metropolis | 4.800 studio’s met uitzicht, licht en ruimte

17-10-2019 11:38



Architectenbureau MLA+ heeft in de Chinese megastad Shenzhen een woningcomplex ontworpen met maar liefst 4.800 studio’s. Wat kunnen wij daar voor de huisvesting van jongeren en studenten van leren? Architect Evert Dorresteijn pleit voor woonconcepten met een breed scala aan stedelijke mogelijkheden. “Ons project Tropical Metropolis biedt niet alleen volledig ingerichte kamers, maar ook diverse gemeenschappelijke ruimten en fantastische dakterrassen op grotere hoogten.”

“Wij hebben volwaardige, comfortabele eenkamerwoningen gemaakt van 18 m2".

Shenzhen aan de grens met Hong Kong heeft zich in relatief korte tijd ontwikkeld tot het hart van de Chinese hightech industrie. Shenzhen behoort tot de snelst groeiende steden op aarde. Zo’n vijftig jaar geleden had de stad nog maar 30.000 inwoners. Nu wonen er in die ‘special innovation zone’ naar schatting zestien miljoen mensen.

“De stad kent een ongelooflijke toestroom van jonge, hoogopgeleide werknemers. Zij zijn allemaal op zoek naar een goede, duurzame woonplek. Een deel van het woningbestand is oud, onveilig en niet zo comfortabel. Of het woningaanbod in het centrum van Shenzhen is -omgerekend 16.000 euro per m2- onbetaalbaar duur. Maar hun wensen zijn niet heel anders dan die van Europese jongeren; zij willen graag in een levendig centrumgebied wonen. Op een plek waar ze elkaar kunnen ontmoeten.”

VASTGOED JOURNAAL



Hoogbouw

MLA+ beschikt over een eigen kantoor in Shenzhen. Chinese ontwikkelaars onderscheiden zich volgens Dorresteijn ondanks de grote rol van de Chinese staat nauwelijks van projectontwikkelaars zoals wij die kennen. “Zij zijn naarstig op zoek naar locaties om een goed woningaanbod voor die high potentials te realiseren.” Vanke Shenzhen ontwikkelt op een plot van 40.000 m2 in een van de nieuwe stadsdistricten een gemengd gebied met kantoren en researchinstituten (800.000 m2), een hotel (20.000 m2), wonen (300.000 m2) en een groot park. De helft van het woonprogramma komt voor rekening van MLA+.

VASTGOED JOURNAAL



“Wij hebben kans gezien om in één complex in totaal 150.000 m2 aan wonen, een groot hotel, parkeervoorzieningen en 5.000 m2 aan commerciële ruimten te realiseren. In het woonprogramma gaat het om 4.800 studio’s verdeeld over meerdere gebouwen; allemaal met gemeenschappelijke ruimten en dakterrassen. Ons ontwerp voorziet in goede verbindingen met de beneden laag en de omgeving. Dat is de sterke stedenbouwkundige kant van ons bureau. Verder hebben we net zo lang aan de gebouwen ‘gekneed’, dat iedere bewoner een goed uitzicht heeft en licht en ruimte ervaart. Om dat te kunnen bereiken heeft ieder gebouw een diepte van slechts twaalf meter. Ook varieert de hoogte. De hoogste toren heeft een hoogte van 120 meter. Voor die stad met zijn vele wolkenkrabbers is dat overigens een toren van bescheiden hoogte.”

VASTGOED
JOURNAAL



Vanke heeft er uiteindelijk voor gekozen alle woningplattegronden identiek te maken, aldus Dorresteijn. De huurprijs bedraagt omgerekend twee tot driehonderd euro per maand.

“Wij hebben volwaardige, comfortabele eenkamerwoningen gemaakt van 18 m2. De woningen zijn volledig ingericht. Het gaat op de eerste plaats om de huisvesting van alleenstaanden, maar er is in zo’n appartement wel plek voor een tweepersoonsbed. De woning is alleen voorzien van een pantry. Anders dan wij in ons land gewend zijn, hebben de bewoners van Aziatische steden de gewoonte buitenshuis te eten. Dat kan daar goedkoop. De bewoners hebben dus geen behoefte aan een complete keuken.”

Ontmoetingsplekken



Evert Dorresteijn is een ervaren architect met een uitgebreide internationale ervaring en een grote interesse in het realiseren van complexe projecten in verschillende culturen en landen. Hij is sinds 2016 associate director van MLA+ (Maccreanor Lavington) en verantwoordelijk voor de projecten in de Benelux. Daarvoor was hij zestien jaar verbonden aan KCAP Architects and Planners.

In het ontwerp is volgens Dorresteijn veel aandacht besteed aan het realiseren van ontmoetingsplekken. “We hebben gezorgd voor plekken om gezamenlijk te eten, familie te ontvangen of om met elkaar leuke dingen te doen. Op elke veertig woningen is sprake van een gemeenschappelijke ruimte. En op tussenetages hebben we plek gemaakt voor bijvoorbeeld fitnessruimtes. Vaak zijn die plekken weer gekoppeld aan een dakterras.

Verder is er beneden een breed scala aan commerciële benodigdheden.”

Wat kunnen wij van zo’n ontwerp leren? “In Nederland of in de ons omringende landen is sprake van een andere schaal. En een veel lagere dichtheid. In Amsterdam kennen we alleen gebouwen van vijf- tot misschien achthonderd appartementen En een sprong naar veel grotere complexen zal bij ons ook niet snel aan de orde zijn.”

Toch kan er in West-Europa van het ontwerp in Shenzhen worden geleerd, meent Dorresteijn. Hij kijkt dan naar de flexibiliteit in de gebouwstructuur en naar de bouwproductie. “Door een modulaire aanpak, het fabrieksmatig produceren van de gevelelementen, kan er veel sneller worden gebouwd. Dat hoeft ook niet te leiden tot allemaal dezelfde woningen. Door modules met elkaar te combineren kunnen grotere woningen met verschillende plattegronden ontstaan.”

Woningnood
Ook toont het ontwerp volgens hem dat ondanks de hoge dichtheid toch een aantrekkelijke woonomgeving kan ontstaan. “Veel steden staan voor dezelfde problemen. Onze concepten bieden op een gezonde en duurzame manier een oplossing voor de in alle steden in de wereld aanwezige woningnood.”

MLA+
MLA+ en zijn oprichters hebben meer dan 25 jaar ervaring in architectuur en stedenbouw. Het bureau wil meer bieden dan alleen gebouwen, stedenbouwkundige ontwerpen en strategische concepten. Het grootste doel is om het leven van klanten, gebruikers en bezoekers geweldig te maken. MLA+ beschikt over kantoren in Rotterdam, Londen, Berlijn, Sint Petersburg, Moskou, Shanghai en Shenzhen.

Bert Pots