VASTGOED JOURNAAL

‘In Nederland kan je gelukkig nog op veel plekken emotieloos slopen en opnieuw beginnen’

14-06-2021 11:28



Joris Deur, architect en directeur van ZZDP Architecten, sprak met Vastgoedjournaal over zijn visie en de toekomst van zowel residentiële als commerciële hoogbouw in Nederland. Wat maakt hoogbouw volgens de man achter het bureau dat de ontwerpen van onder andere The Minister (84 meter) State (73 meter) en het bekende kantoorgebouw Rembrandttoren (135 meter) op zijn naam heeft staan, zo uitdagend? En tot slot vertelt Deur over de 140 meter hoge woontoren die ZZDP heeft ontworpen voor een nieuwe ontwikkeling in Amsterdam-Zuidoost.

VASTGOED JOURNAAL



VASTGOED JOURNAAL

Het interview met Joris Deur vindt plaats op zijn kantoor in Amsterdam. Als gerenommeerd architectenbureau, dat ruim 67 jaar bestaat, was ZZDP het aan zijn stand verplicht om het ontwerp van het pand aan de Valschermkade 37 ook voor eigen rekening te nemen. Het nieuwe kantoor werd 2,5 jaar geleden opgeleverd en resulteert in open, witte kantoorruimtes met veel glas, waardoor er veel ruimte is voor licht maar niet in de laatste plaats om naar buiten te kunnen kijken. Niet zonder reden. Deur vindt een groene omgeving, ongeacht de hoogte van een gebouw, van essentieel belang voor de gebruiker.

Deur: “Een veel voorkomende misvatting bij hoogbouw is dat het groen aan het gebouw voldoende is. Maar wij denken daar anders over. Ga je de lucht in, dan dien je ook rekening te houden met meer groen eromheen. Dus ook op het maaiveld waarop je bouwt. Mensen die gebruikmaken van die hoogbouw, om in te werken of om in te wonen, hebben ook in het gebied rondom hen nog groen nodig om in te kunnen ontspannen en recreëren. Je kunt deze mensen niet verplichten om dat allemaal in het Vondelpark te doen, toch?”

‘Bestaande Nederlandse woningvoorraad kan zelf groot deel woningnood oplossen’
Maar voor groen is ook grond nodig. En volgens Deur is de dialoog over geschikte grond en ruimte in Nederland inmiddels uitgemond in een gevecht tussen verschillende belanghebbenden. Als voorbeeld noemt Deur een boerenbedrijf dat stopt met landbouw. Wie heeft er dan de meeste recht op die grond? Moet je het teruggeven aan de natuur? Windparken op bouwen? Ter beschikking stellen om de infrastructuur te verbeteren of om broodnodige woningen op te bouwen?

Over dat laatste heeft Deur een duidelijke mening. De architect, die overigens zelf alleen nog maar actief is in de grote steden, is er binnenstedelijk nog genoeg ruimte beschikbaar voor de noodzakelijke woningbouw. “We kunnen in de steden nog verschrikkelijk veel bouwen. Maar daar moeten wel eerst een paar moedige beslissingen voor worden genomen”, zegt Deur. Eén daarvan is mensen ervan te overtuigen om kleiner te gaan wonen. “Eenpersoonshuishoudens in Nederland wonen nog té vaak té groot, gemiddeld op 90m2. Een appartement van minimaal 50 m2 zou meer dan voldoende moeten zijn voor één persoon. Op deze manier kunnen we in Nederland al best ver komen met de bestaande woningvoorraad.”

De tijd dat opdrachtgevers zich bij ons meldden met een stuk eigen grond ligt inmiddels achter ons. Ze komen nu aan met een gebouw en de vraag: slopen of verbouwen?

De roep om 1 miljoen nieuwe woningen in 10 jaar vindt Deur om dezelfde reden overigens niet meer dan een marketingkreet. Hij is van mening dat de woningnood, ook door middel van hoogbouw, niet in 10 jaar is op te lossen. “Het huidige bouwtempo is goed genoeg, we moeten alleen door blijven bouwen tot 2050”, zegt de architect.

Ook over de plaats waar dit zou moeten gebeuren heeft Deur een heldere visie. “In de binnensteden is veel meer ruimte dan men denkt. Kijk bijvoorbeeld naar het gebied ten westen van de Amsterdamse Houthavens. Je moet je sowieso afvragen of de haven überhaupt nog een toekomst heeft. Ik zie talloze mogelijkheden om in dat deel van de stad 200.000 woningen te bouwen.”

Overheid moet af van het actief grondbeleid
Maar een essentiële handreiking die moet worden gedaan om meer woningen te kunnen bouwen, is het vrijgeven van gemeentelijke grond aan de markt. “De overheid moet af van het actief grondbeleid. Geef de grond aan de markt.” Deur benadrukt wel dat de overheid natuurlijk wel mag bepalen wat er dan op die grond moet worden ontwikkeld.

VASTGOED JOURNAAL



ZZDP door de jaren heen

1954 architect Piet Zanstra richt een eigen architectenbureau op.

1966 Peter de Clercq Zubli treedt toe tot de maatschap van het bureau en werd de naam veranderd in Zanstra, Gmelig Meyling, de Clercq Zubli.

1980 Pieter Zanstra verlaat het bedrijf en Peter de Clercq Zubli en Hans van den Oever besluiten de naam wederom te wijzigen en kozen voor de befaamde afkorting ZZOP.

1990 Hans van den Oever scheidt zich af en Peter Zubli ging verder met architect Tom van der Put in ZZ+P .

2002 trad Joris Deur in het kader van de continuïteit toe tot de directie van het bureau. Zijn bureau Joris Deur Architekten werd geïntegreerd in het bestaande bureau en de naam veranderde in ZZDP.

VASTGOED JOURNAAL

2004 Peter Zubli neemt afscheid van het bureau.

2006 het bureau verhuist naar Amsterdam.

2009 directie van het bureau wordt sindsdien gevormd door Joris Deur en Adam Smit.

De sociaal maatschappelijke functie van hoogbouw
Binnenstedelijk hoogbouw heeft in de ogen van Deur een zeer grote sociaal maatschappelijke functie, die op de juiste manieren moet worden ingevuld. “Je maakt met hoogbouw een verzamelplek voor heel veel mensen, die stuk voor stuk een bijdrage leveren aan de economie eromheen. Vaak wordt er gezegd dat hoogbouw duur is, maar wanneer je naar het grotere plaatje kijkt, levert het ook het ook veel op. Deur ziet dan ook een rol weggelegd voor de overheid om starters op de woningmarkt tegemoet te komen bij het kopen van hun eerste hoogbouwwoning.

Kijkend naar de kantorenmarkt is hij resoluut: deze markt blijft bestaan. Kantoorgebouwen gaan steeds meer op woongebouwen lijken waardoor werken meer en meer een lifestyle wordt. De werkplek wordt nog meer een ontmoetingsplek, maar wel in een andere vorm als de traditionele kantoortuin. “De kantoortuin werd een – uit balans geraakte- mierenhoop,” zegt Deur. Nu thuiswerken niet meer is weg te denken uit het dagelijks leven spelen de kantoren hierop in door een kwaliteitsslag te gaan. Een goed voorbeeld vindt Deur de kantoorconcepten van ontwikkelaar EDGE, waarbij alles draait om de well-being van de gebruiker.

Toekomst
Hoe kijkt Deur naar de toekomst van Nederlandse hoogbouw in het algemeen? “Ik denk dat er in de toekomst nog veel meer mixed-use hoogbouw bijkomt. Denk dan aan gebouwen met een commerciële plint, daarboven een hotel, gevolgd door enkele etages kantoren en daarboven woningen. In veel landen is dit al volledig ingeburgerd. Nederland loopt daarop achter.” Op de vraag wat daar de oorzaak van is, antwoordt Deur: “Nederlanders vinden al vrij snel iets ingewikkeld.” Dat gezegd hebbende zou Deur met ZZDP een dergelijk project zeer zeker aandurven. Graag zelfs. De complexiteit van een bouwopgave maakt het voor de architect alleen maar meer interessant.

VASTGOED JOURNAAL



Deur: “De tijd dat opdrachtgevers zich bij ons meldden met een stuk eigen grond ligt inmiddels achter ons. Ze komen nu aan met een gebouw en de vraag: slopen of verbouwen? Niet zelden zijn het panden die wij in het verleden zelf hebben ontworpen. Hoewel sommige gebouwen al ver voor mijn tijd door mijn voorgangers zijn ontworpen, vind ik het mooi om te zien dat onze opdrachtgevers of huidige pandeigenaren de weg naar ZZDP nog steeds weten te vinden als ze wat aan hun gebouw, nieuw leven willen inblazen of de bestemming willen wijzigen.”

Uitdagingen
“Een ontwikkelaar komt vaak bij ons met globale richtlijnen, waar wij ons aan dienen te houden. Maar ongeacht of het bestaande pand gesloopt zal worden of dient te worden getransformeerd; kunnen wij er altijd onze creativiteit in kwijt, vertelt Deur.

“In Nederland kan je gelukkig nog heel vaak emotieloos slopen en opnieuw beginnen.” Deur doelt op naoorlogse bouw. Maar bij transformatieprojecten is de uitdaging voor de architect vaak groter. Ik houd daar wel van” zegt hij.

Eén simpele vraag: vind je het mooi?
Hoewel het in de wereld van ontwikkelaars voornamelijk draait om het behalen van hoge marges, is ZZDP niet de partij waar men moet aankloppen wanneer een ontwikkeling allemaal zo goedkoop mogelijk moet. “Als architectenbureau maken wij al ruim vijf decennia mooie rationele en functionele ontwerpen en leggen die

vervolgens voor aan onze opdrachtgever met één simpele vraag ‘Vind je het mooi?’. Wij werken vanuit de visie dat kwaliteit het altijd zal winnen van kwantiteit. (tekst gaat door onder de video)

En die visie komt bijvoorbeeld tot uiting in twee nieuwe ontwikkelingen in Amsterdam-Zuidoost. De eerste is het project SPOT, dat in opdracht van Amvest, COD en Duqer werd ontworpen. SPOT wordt een woontoren van 90 meter hoog, en is bedoeld voor de vrije sector huur. Opvallend aan dit ontwerp is de felrode plint van bakstenen en een zwarte metalen robuuste gevel, die een absolute pioniersmentaliteit uit gaat stralen (zie hiervoor ook de foto boven dit artikel).

Daarnaast zijn Deur en zijn partner Adam Smit verantwoordelijk voor het ontwerp van de Dreef Residential Tower. Deze 140 meter hoge woontoren, die pal naast de Johan Cruyff ArenA wordt gebouwd, zal plaats gaan bieden aan ruim 300 appartementen. Provast en First Sponsor ontwikkelen deze toren en ruim 850 m² voorzieningen. Tevens wordt er een ondergrondse parkeergarage gerealiseerd. Deur: “Vijf jaar geleden zijn we begonnen met de eerste schetsen. Inmiddels is de bouwvergunning onherroepelijk en kan na de zomer de eerste paal de grond in.”



Sandra Lissenberg