



Juryrapport

Golden Green Awards 2009

Duurzaam ontwikkelen is waarschijnlijk het belangrijkste thema van deze tijd in de vastgoedwereld. Het staat echter nog in de kinderschoenen. De jury hoopt dat deze prijsvraag een aanmoediging is om op de ingeslagen weg door te gaan.

'Duurzaam' is jammer genoeg een containerbegrip geworden, waaraan velen hun eigen invulling geven. Vaak is die invulling nog tamelijk beperkt. Misschien komt dat mede doordat de overheid duurzame ontwikkeling door klimaatbeleid lijkt te hebben vervangen. De jury heeft er daarentegen een integrale opvatting over.

Onder duurzaamheid verstaat de jury datgene wat in de gebouwde omgeving van blijvende waarde is, bijvoorbeeld omdat rekening gehouden wordt met het gebruik door toekomstige generaties (waaronder flexibiliteit in gebruik) en met diversiteit (ecologisch, sociaal, economisch).

Duurzaamheid is meer dan alleen rekening houden met het milieu of het toepassen van energiebesparende maatregelen. Het gaat om gebouwen en gebieden die zo ontworpen zijn dat ze zich op een interessante manier kunnen blijven ontwikkelen, waardoor ze heel lang meegaan en dus duurzaam zijn. De Nederlandse binnensteden zijn er een goed voorbeeld van. In steden als Leiden, Utrecht en Amsterdam staan panden die honderden jaren geleden werden gebouwd, die nog steeds erg gewild zijn en die ook nog steeds in waarde stijgen. Bij de beoordeling van de inzendingen heeft de jury vooral naar de integrale duurzaamheid gekeken. Daarbij draait het om visie, innovatieve kracht en verder kijken dan de laatste duurzaamheidstrend.

De jury is getroffen door het grote aantal inzendingen (94), door de grote spreiding over het hele land, door de diversiteit aan projecten en door de originaliteit van sommige. Een aantal energieoplossingen is zelfs bijzonder innovatief. De jury constateert verheugd een stijgende tendens op dit gebied, maar acht alleen een innovatieve energieoplossing niet bijzonder genoeg om voor een Award in aanmerking te komen. Een enkele inzending mist de vertaalslag naar een bredere toepassing. Twee – overigens zeer interessante – inzendingen betreffen niet een project, maar zijn oplossingen die in veel projecten kunnen

worden toegepast. Het zijn uitstekende initiatieven, maar omdat ze daardoor eigenlijk buiten de inzendingscategorieën van de jury vallen, zijn ze niet beoordeeld.

Jammer is dat betrekkelijk weinig inzendingen duurzaamheid integraal benaderen. We staan duidelijk nog aan het begin van de ontwikkelingen. Alle inzendingen overziend heeft de jury echter zeer genoten van hetgeen in ons land de afgelopen drie jaar aan duurzame projecten is opgeleverd.

De diversiteit en de zeer uiteenlopende benaderingen van de ingezonden projecten maakten het de jury natuurlijk wel uitermate lastig om ze tegen elkaar af te wegen – de bekende appels-met-peren-vergelijking. Dat heeft de jury met veel plezier, met stevige onderlinge discussies en naar beste weten gedaan.

De jury heeft zich met uitgebreide rapportages laten ondersteunen door experts van het Nyenrode Center for Sustainability.

Duurzame woning(her)ontwikkeling

In deze categorie heeft de jury de inzendingen (37) van kleine nieuwbouwprojecten (bestaande uit één of een paar woningen) tegen elkaar afgezet, vervolgens die van de grote(re) nieuwbouwprojecten en tot slot die van de renovatie- en herontwikkelingsprojecten.

Veel ingezonden nieuwbouwprojecten munten uit door hun interessante architectonische vormgeving of hun harmonieuze inbedding in de omgeving, die soms de duurzaamheid versterkt. Andere inzendingen moeten het juist niet van hun architectuur hebben, maar van bijvoorbeeld een interessante duurzame beheeroplossing, een makkelijke financiering van de duurzame onderdelen door de woningkoper, of van hun sociale inbedding. Bij twee inzendingen gebruiken de woningen geen energie, maar leveren die juist op.

Een aantal renovatieprojecten laat zien hoe een flinke verbetering bereikt kan worden dankzij kleine, trefzekere ingrepen die een grote algemene toepasbaarheid hebben.

Drie inzendingen ontvangen een nominatie, omdat ze boven de andere uitstijgen: Q-woning, Gerbrandylaan en Lewenburg.

De Q-woning in IJburg van een particuliere opdrachtgever is een inte- >>



grale benadering die niet alleen de duurzaamheid en de gezondheid van de bewoners betreft, maar ook de betaalbaarheid door de toegepaste innovatieve bouwmethode (ketenintegratie). Negentig procent van de materialen is vernieuwbaar, er worden nauwelijks eindige grondstoffen gebruikt. De zogenaamde dampopen houtbouwmethode en het gebruik van stralingsvrije materialen komt de gezondheid van de bewoners ten goede. Het interessante concept wordt inmiddels ook op iets grotere schaal toegepast en verder doorontwikkeld. De jury kijkt hier met belangstelling naar uit.

De tweede nominatie is voor de inzending Gerbrandylaan in Middelburg van Woonzorg Nederland. Achter de goed in de omgeving passende gevel bevinden zich 56 levensloopbestendige woningen met een groot aantal duurzame energie-innovaties. Het flexibele bouwsysteem maakt het mogelijk de woningen eenvoudig aan veranderende woonwensen of demografische ontwikkelingen aan te passen.

Bij de derde nominatie, Lewenborg van Lefier Stad Groningen, zijn met beperkte financiële middelen 400 slecht gebouwde, slooprijpe, betaalbare grondgebonden woningen uit de jaren zeventig naar een niveau gebracht dat ze weer lang mee kunnen. De korte bouwtijd van drie weken maakte dat de bewoners niet uitgeplaatst hoefden te worden. De sociale context van de wijk is daardoor behouden gebleven. Er is onder meer 20.000 m² lichtgewicht groen dak aangebracht. Het energiegebruik sprong van label E naar B.

Duurzame commercieel vastgoed(her)ontwikkeling

Ook bij deze categorie is de diversiteit aan inzendingen (37) groot: kantoren, bedrijfsgebouwen, brede scholen, supermarkt, mediatheek, ontmoetingsgebouw, rijksmonument. De jury vindt dat alle inzendingen met elkaar gemeen hebben dat ze door professionele vastgoedpartijen ontwikkeld zijn, of hadden kunnen zijn, en dat er beleggers zijn die in deze bouwtypen of functies beleggen.

Ook hier heeft de jury eerst zo veel mogelijk de onderling vergelijkbare gebouwsoorten tegen elkaar afgezet. Veel inzendingen zijn architectonisch erg fraai, een paar kunnen tot een icoon uitgroeien, een aantal gebouwen heeft bijzonder hoge GreenCalc-scores, sommige hebben vernuftige oplossingen of tonen aan dat op een uiterst moeilijke locatie toch aanknopingspunten te vinden zijn om duurzaamheid te realiseren. Bij een enkele inzending wordt duurzaamheid zo breed opgevat dat die ook bij de interne processen van de gebruiker aan de orde is.

De opdrachtgevers/ondernemers tevens gebruikers van een drietal bedrijfsgebouwen en van een supermarkt hebben hun nek uitgestoken door de gebruikelijke dozencultuur te doorbreken, zich hun omgeving aan te trekken en bijzondere, duurzame gebouwen neer te zetten. De jury hoopt dat deze ontwikkeling doorzet.

Bij de herontwikkelde gebouwen valt op dat het mogelijk is verouderde en lelijke gebouwen weer oogstrelend te maken en, mede door energetische maatregelen, een langer leven te geven en wellicht daardoor een impuls aan het gebied.

De regelgeving en de interpretaties door Monumentenzorg dwingt bij monumenten vaak tot terugrestaureren naar de oude staat zonder rekening te houden met het milieu, maar uit de inzending van een robuust en integraal verduurzaamd rijksmonument blijkt dat met eigentijdse en energetische ingrepen het karakter heel goed behouden kan blijven.

Er zijn drie nominaties toegekend: Rabobank Westland, Brede School De Matrix en Kraanspoor.

Het Hoofdkantoor Rabobank Westland in De Lier is genomineerd,

omdat bij dit gebouw goed is nagedacht over klanten en medewerkers. Het gebouw vervult een voorbeeldfunctie in een tuindersgebied waar innovatief met energie wordt omgegaan. Dat gebeurt in dit gebouw ook, zowel voor het thermisch comfort, door ventilatie en door goede daglichttoetreding. Er zijn duurzame materialen gebruikt, het gebouw en werkplekken zijn flexibel, er zijn ook andere functies mogelijk.

Ook de Brede School De Matrix van de gemeente Hardenberg krijgt een nominatie vanwege de innovatieve materiaaltoepassing, maar vooral vanwege het goed doordachte ontwerp dat de gebruikers veel flexibiliteit en uitbreidingsmogelijkheden biedt. De bijdrage aan de sociale duurzaamheid in de gemeente Hardenberg is groot.

Kraanspoor van ING Real Estate is genomineerd, omdat de nek is uitgestoken voor een duurzame herontwikkeling – eigenlijk hergebruik van onbruikbaarheid –, die ver voorloopt op de ontwikkeling van een grote omgeving en deze een zet kan geven. Het gebouw is architectonisch fraai, flexibel in indeling en functies, en een goed voorbeeld van lichtgewicht bouwen.

Duurzame gebiedsontwikkeling (binnen-/buitenstedelijk)

Ook de diversiteit aan inzendingen (15) in deze categorie heeft de jury voor hoofdbreken gesteld.

Een tweetal inzendingen betreft duurzame park- en natuurontwikkelingen waarin de gebouwen – gebouwtjes eigenlijk – een ondergeschikte rol spelen, maar die wel betekenisvol voor hun omgeving zijn. De inzending van een bodemenergiesysteem dat tevens voor grondwatersanering zorgt, is interessant, maar betreft geen gebouwen. Eveneens een interessante aanpak, maar net zo'n buitenbeentje, is een inzending waarbij de materialen uit grote aantallen sloopwoningen uit een herstructureringswijk bijna volledig gerecycled worden.

Alle inzendingen tegen elkaar afwegend nomineert de jury er drie: het Dobbelmanterrein, de High Tech Campus en het Oosterdokseiland.

Bij het Dobbelmanterrein in Nijmegen van De Principaal wordt de bestaande bebouwing deels hergebruikt, het cultuurhistorisch verleden komt goed tot uitdrukking, er is een diversiteit aan functies en bewoners, de (toekomstige) gebruikers en omwonenden hebben inspraak gekregen. Door de toepassing van onder meer een wintertuin en overstekken op de zuidgevels wordt een aardige poging gedaan het energiegebruik te reduceren.

De tweede nominatie gaat naar de High Tech Campus in Eindhoven van Philips, een voorbeeldig integraal vierde-generatie-bedrijventerrein, gespecialiseerd in een innovatief gebruikerstype, goed ingepast in een ecologisch kwetsbaar gebied en verbonden met de mvo-ambities van de opdrachtgever.

De derde nominatie is bestemd voor het Oosterdokseiland (ODE) in Amsterdam van MAB Development en Meyer Bergman. Deze duurzame investering in het stadcentrum met een belangrijke energiecomponent nut de locatie maximaal uit in een hoge dichtheid met een hoge ruimtelijke en programmatische kwaliteit en grote impact op de omgeving.

Duurzame stedenbouwkundige ontwikkelingen

Het aantal inzendingen in deze categorie is beperkt (5), misschien mede omdat de afbakening ten opzichte van de vorige niet erg scherp is. De jury vindt vanuit haar eigen duurzaamheidsopvatting dit eigenlijk de meest betekenisvolle categorie.

De vijf inzendingen betreffen interessante verbeteringen van stadscentra en revitalisering van grote haven-/bedrijventerreinen aan de rand van of in steden.

>>>



Er zijn twee nominaties toegekend.

Een nominatie is weggelegd voor Entre Deux in Maastricht, een samenwerking tussen Multi Vastgoed en 3W. De jury vindt Entre Deux een prachtige, zorgvuldige stedenbouwkundige ontwikkeling die oud en nieuw goed combineert – waaronder de upgradering van de Dominicanerkerk van fietsstalling tot kwaliteitsboekwinkel –, veel aandacht heeft voor gebruikskwaliteit en maakt dat het centrum van de stad weer lang mee kan.

Ook het Parkkwartier in Katendrecht, ingezonden door de gemeente Rotterdam, krijgt een nominatie. Het is een herontwikkeling van een verwaarloosde haven-/industriezone – een no go area – tot woon- en recreatiegebied met maatschappelijke voorzieningen, die door de ruimtelijke en programmatische aanpak de buurt sterk maakt. Er wordt gebruikgemaakt van restwarmte van nabijgelegen industrieën en er wordt op een slimme manier met geluid van de nog aanwezige industrie omgegaan. De transformatie van het gebied is nog steeds gaande.

De winnaars

Na uitgebreide beraadslagingen heeft de jury een drietal winnaars aangewezen en aan één inzending een aanmoedigingsprijs gegeven.

Gerbrandyalaan, Middelburg

Winnaar in de categorie duurzame woning(her)ontwikkeling is de Gerbrandyalaan in Middelburg – 56 levensloopbestendige woningen voor senioren, al dan niet met zorgindicatie. Het is een goed doordacht



project dat lang mee kan. Zowel de flexibiliteit die het bouwsysteem met zich meebrengt – toekomstige veranderingen zijn daardoor minder ingrijpend en minder duur – als het klimaatsysteem en de toegepaste materialen hebben een grote voorbeeldwaarde. Het gebouw, refererend aan Zeeuwse karakteristieken, is architectonisch goed ingepast in de omgeving. Het kan verschillende doelgroepen huisvesten, die met veranderende woonwensen kunnen meegroeien. Er is gebruikgemaakt van een prefab-bouwmethode waarbij tijdens de productie aandacht is voor het hergebruik van materiaal, reductie van procesafval en zuivering van proceswater.

De jury verkiest de Gerbrandyalaan boven de twee andere genomineerde projecten; bij de Q-woning is de jury benieuwd op welke schaal dit concept zich verder ontwikkelt, bij Lewenborg blijft de sociale context van de wijk wat eenzijdig ondanks de uitstekende ingrepen.

Brede School De Matrix, Hardenberg

Winnaar in de categorie duurzame commercieel vastgoed(her)ontwik-

keling is de Brede School De Matrix in Hardenberg. Het gebouw huisvest twee basisscholen, kinderopvang, peuterspeelzaal, logopedie- en fysiotherapiepraktijk, gym- en vergaderzalen. De aula kan met aangrenzende lokalen samengevoegd worden tot een grote ontmoetings-



ruimte voor bijeenkomsten of kerkdiensten. De indeling van het gebouw is flexibel en biedt ruimte voor uitbreiding, ook voor andere functies. Er is goed nagedacht over het gebruik. Het plein op het dak is van buiten voor iedereen toegankelijk. Er kan op worden gesport, het gebouw daagt kinderen uit te bewegen. Daglicht wordt uitstekend benut, grote overstekken verminderen de koellast, het energiegebruik is efficiënt. Het gebouw is van alle kanten transparant en benaderbaar. Door het brede concept wordt het gebouw ook 's avonds en in het weekend gebruikt. Het heeft door dit alles een belangrijke functie voor het dorp en kan een duurzame drager voor de ontwikkeling ervan zijn. De jury vraagt zich wel af of de gevel zo mooi wit blijft en of de complexiteit van het beheer een opwaartse druk op de exploitatiekosten veroorzaakt; de tijd zal dit leren. De jury waardeert dat de gemeente het heeft aangedurfd zo'n markant multifunctioneel gebouw neer te zetten met grote technische en energetische kwaliteit.

De jury geeft de voorkeur aan deze brede school boven de genomineerde Rabobank Westland, vanwege de multifunctionaliteit en de nog grotere impact op de omgeving. Bij Kraanspoor zijn de gebruikte energiereductietechnieken wat minder geavanceerd dan bij de twee andere nominaties.

High Tech Campus, Eindhoven

Winnaar in de categorie duurzame gebiedsontwikkeling (binnen-/buitenstedelijk) is High Tech Campus Eindhoven van opdrachtgever Philips. Het betreft de transformatie van het voormalige Natlab-terrein in een landschap dat onderdeel is van de stad en respect heeft voor de aangrenzende ecologische systemen. Er is een duurzame en ecologisch intelligente werk- en studieomgeving gecreëerd, die de focus van Philips op duurzaam en milieuvriendelijk ondernemerschap weerspiegelt. De High Tech Campus is uitgegroeid tot een technologisch ecosysteem van ruim negentig kleinere en grotere bedrijven en kennisinstellingen, die elkaar hebben opgezocht uit wederzijdse inspiratie en facilitatie. Er zijn veel voorzieningen, naast winkels ook sportvoorzieningen en ondersteunende bedrijfjes uit andere branches. Binnen vastgestelde kaders is de ontwikkeling een continu proces van een gesloten researchcomplex naar een open hightechcampus, die ook toegankelijk is voor recreatieve doeleinden van omwonenden. In het autoluwe en publiek toegankelijke gebied kan worden gewandeld, >>



gefitst en gesport. Oude gebouwen zijn herontwikkeld, nieuwe gebouwen zijn energiezuinig ontworpen, alle gebouwen zijn aangesloten op een innovatieve energiebesparende oplossing. Een waterbeheer-



systeem filtreert regenwater en buffert het in een nieuw gegraven ven. De mobiliteitsaspecten, waaronder gebruik van elektrisch vervoer voor logistieke service op de Campus, zijn niet nieuw, maar nergens anders in Nederland op deze schaal stelselmatig doorgevoerd.

De integraliteit van de Campus doet de jury voor dit project kiezen; bij het genomineerde Dobbelmanterrein vraagt de jury zich af of het gebied over pakweg 25 jaar nog steeds zo goed functioneert. Voor het Oosterdokseiland ziet de jury grote kansen weggelegd, maar het is eigenlijk nog te vroeg om al een eindoordeel uit te spreken: van de zes kavels zijn er twee gebouwd en drie in uitvoering. Het duurt nog een paar jaar voor het totale gebied gereed is.

Parkkwartier, Rotterdam

In de categorie duurzame stedenbouwkundige ontwikkelingen wijst de jury geen winnaar aan, maar geeft aan Parkkwartier in Rotterdam een aanmoedigingsprijs. Zoals al eerder opgemerkt vindt de jury deze categorie de meest betekenisvolle. Daarom heeft de jury uitgebreid over de inzendingen gediscussieerd. Beide genomineerde projecten, Parkkwartier en Entre Deux in Maastricht, hebben een duidelijke meerwaarde en zijn een nominatie waard, maar de jury vindt die meerwaarden toch niet doorslaggevend genoeg om een duurzaamheidsprijs aan te verlenen. Hoewel niet uitgeroepen tot winnaar geeft de jury wel een aanmoedigingsprijs aan Parkkwartier om op de ingeslagen weg voort te gaan. De ontwikkeling van dit gebied is nog gaande, Entre Deux is al af. De energetische component van Parkkwartier is iets groter dan in Entre Deux, de sociale component ook gezien de slechte situatie waarin het gebied verkeerde voor de transformatie een aanvang nam.

Parkkwartier ligt in een van de veertig achterstandswijken. De zorgvuldige renovatie van huurwoningen, omzetting van huur in koop, nieuwbouw, aangevuld met een brede school, kerk, gezondheidscentrum, geluidsvoorzieningen en gebruik van restwarmte binden jonge gezinnen met kinderen en 'creative class'-pioniers, die het gebied ook economisch doen opleven.

In de programma's van de twee genomineerden zijn niet alle milieu-componenten van duurzaamheid heel nadrukkelijk opgenomen. Bij een beginnende prijsvraag als deze wil de jury geen lichte beoordeling geven in deze betekenisvolle categorie, maar zich uitdrukkelijk richten



op ontwikkelingen die alle componenten combineren.

De jury constateert dat de complexiteit en financieel/economische problematiek van binnenstedelijke stedenbouwkundige ontwikkelingen groot zijn en dat daar nog weinig ervaring mee is. Er is veel concurrentie tussen de verschillende waarden die aan dergelijke ontwikkelingen moeten worden meegegeven. Er ontstaan een hoop dilemma's die tegen elkaar moeten worden afgewogen om een goede plaats in het ontwerp en budget te krijgen – neem het verbeteren van het openbaar gebied versus energiereductie. Die dilemma's worden nog onvoldoende onderkend. De jury roept op tot een debat hierover.

Hoewel de jury geen winnaar in deze laatste categorie aanwijst, is zij uitermate positief gestemd over hoezeer in alle categorieën de weg naar duurzame ontwikkelingen ingeslagen is. Vooral op gebouwniveau is veel gaande. De jury hoopt dat niet alleen de winnende inzendingen, maar ook alle andere inspiratie bieden voor verdere duurzame ontwikkelingen.

Namens de jury:
Sybilla Dekker (voorzitter)

DE JURY

Voorzitter: Sybilla Dekker, oud-minister VROM

Vice-voorzitter: Lex Pouw, oud-voorzitter RvB Ymere

Ko Blok, oud-directievoorzitter ERA Bouw, oud-voorzitter Neprom

Frans Evers, oud-dg Rgd, oud-hoofddirecteur Natuurmonumenten, lid Raad voor Ruimtelijk-, Milieu- en Natuuronderzoek

Carel de Reus, oud-directeur Johan Matser en Synchron, oud-voorzitter Neprom