

MASTER

Place attachment in high-rise inner-city neighborhoods in the Netherlands

The influence of environmental, building, personal and household and internal building characteristics on perceived place attachment of residents in high-rise inner-city neighborhood

Looman, Juliet

Award date:
2024

[Link to publication](#)

Disclaimer

This document contains a student thesis (bachelor's or master's), as authored by a student at Eindhoven University of Technology. Student theses are made available in the TU/e repository upon obtaining the required degree. The grade received is not published on the document as presented in the repository. The required complexity or quality of research of student theses may vary by program, and the required minimum study period may vary in duration.

General rights

Copyright and moral rights for the publications made accessible in the public portal are retained by the authors and/or other copyright owners and it is a condition of accessing publications that users recognise and abide by the legal requirements associated with these rights.

- Users may download and print one copy of any publication from the public portal for the purpose of private study or research.
- You may not further distribute the material or use it for any profit-making activity or commercial gain

Take down policy

If you believe that this document breaches copyright please contact us providing details, and we will remove access to the work immediately and investigate your claim.

Place attachment in high-rise inner-city neighborhoods in the Netherlands



'The influence of environmental, building, personal, household and internal building characteristics on residents' attachment to their high-rise neighborhood'

Master Thesis
Juliet Looman
Rotterdam, 2024

Colophon

Title	The influence of environmental, building, personal and household and internal building characteristics on perceived place attachment of residents in high-rise inner-city neighborhoods in the Netherlands.
Document	Master thesis
Date	26 th August 2024
Author	J. (Juliet) Looman
Student ID	1751271
Contact	j.looman@student.tue.nl
Graduation program	Eindhoven University of Technology Department of the Built Environment Master Architecture, Building and Planning (ABP) Track: Urban Systems and Real Estate Course: Graduation project Urban Systems and Real estate Course code: 7Z45M0 45 ECTS
Graduation committee	Dr. G. (Gamze) Dane O. (Oana) Druta Prof. Dr. Theo Arentze

This thesis has been carried out in accordance with the rules of the TU/e Code of Scientific Integrity.

Preface

This master thesis on place attachment in high-rise inner-city neighborhoods marks the completion of my master Urban System and Real Estate (USRE) at the Eindhoven University of Technology. This study reflects my interest in the built environment, (social) real estate development, high-rise buildings and urban challenges. Hereby I would like to thank my supervisors Gamze Dane, Oana Druta and Theo Arentze for their committed guidance during the research process, valuable feedback and their help with interpreting results. A big thanks goes to the people who gave me interesting information to base my research on. These are the interviewed experts which gave me insights in practice, and the residents who filled in my survey which provided me a useful data set. Furthermore, I would like to thank my family, friends and boyfriend for their support throughout the process of writing the thesis. And of course, special thanks to Steven Zijlstra, my supervisor from SENS real estate for all the brainstorm sessions and feedback.

I hope you enjoy reading this report!

Juliet Looman
Rotterdam, August 2024

Summary

The Netherlands is a highly urbanized country with high life-expectancy. However, it faces challenges in providing sufficient adequate housing due to individualization and the continuous growth in the number of households, especially in large cities (Centraal Bureau voor de Statistiek, n.d.). Research of Ecorys (2021) on behalf of Dutch government demonstrates that smart densification, which means densification with livability as a top priority, will create a substantial social added value compared to traditional urban expansion. Building vertically seems to be a solution to answer the demand. In the next ten years, nearly 130 new towers of 70 meters or higher are planned in Rotterdam, The Hague, and Amsterdam, which means half of the current stock in these cities has yet to be built (Hoog500, n.d.). High-rise buildings have existed in the Netherlands for some time, the recent trend of grouping several high-rises in one area, however, is a new and recent development.

Although high-rises could be a great solution to solve housing shortage, high-rises bring new challenges to cities. Not well-designed buildings and areas can have negative consequences, for mental health and livability, and social sustainability (Barros et al., 2019). High-rise buildings in high-rise areas often come with a lack of human scale, connection to the street, social cohesion and consider a high crime rate (Dwijendra et al., 2021; Kaur & Narayan, 2017). With the knowledge of the social and physical impact, it is of crucial importance to do academical research towards how to build attractive and livable high-rise environments. The psychological and emotional bond which residents form with their environment, known as "place attachment," is crucial in these new high-rise areas. This bond, influenced by social and environmental factors, impacts residents' well-being and quality of life (e.g. Scannel & Gifford, 2017). Literature shows that place attachment can be affected by how satisfied residents are with their neighborhood and dwelling. Both constructs have been added to this study.

This research focusses on the physical part of place attachment, as the physical environment deserves more attention and has been studied to a much lesser extent than the social domain (Hidalgo & Hernández, 2001). Place attachment is a psychological construct and has been researched extensively in journals of psychology (Trentelman, 2009). In architecture and built environment related journals, the social part is studied extensively as a result, to connect place attachment to locations. However, someone can attach not only towards the social domain of a place but also to the physical characteristics of a place, which is researched in a lesser extent. The main objective of this research is to identify which physical aspects of high-rise neighborhoods influence place attachment of high-rise residents. The main question in this study is as follows: *'How do environmental, building, personal and household and internal building characteristics influence neighborhood attachment, neighborhood satisfaction and building satisfaction of residents of high-rise buildings in inner-city neighborhoods?'*

It is found in literature that place attachment can be defined as: the emotional ties or affective link that individuals establish with specific places, to which they feel attracted and usually have close and familiar bonds with (Casakin et al., 2021; Rollero & De Piccoli, 2010a). Where people feel confident, safe and comfortable, and have the propensity to remain (Hidalgo & Hernández, 2001). The emotional bond between individuals and their important places has been a powerful indicator for people's attitude and actions, which can be very relevant for designing future environments (Devine-Wright, 2009). People can attach to different forms of places and occur on different geographical scales. The tripartite organizing framework of Scannel & Grifford (2010) is an extensively used method to research place attachment. The three dimensions of the framework which include 'person', 'place' and 'process' are used in this study to design the survey in a way it measures the different constructs of place attachment.

The definition of residential satisfaction can be described as ‘an attitude reflecting the fulfillment of residents living in a specific place in relation to their needs, expectations and objectives’ (Chen et al., 2019). Another construct in literature is environmental satisfaction: ‘the contentment with local environmental conditions and governmental environmental policies’ (Pelletier et al., 1996). Both the residential and environmental satisfaction are influenced by environmental characteristics and are predictors of cognitive, affective and behavioral characteristics including the attachment to a place. Satisfaction of the neighborhood and satisfaction of the building, according to the literature, are strong predictors of place attachment and are considered in this study.

In this study, quantitative and qualitative research has been conducted to find a comprehensive answer to the main question. First, different experts are being interviewed with the goal to examine the perspectives and practices regarding the design of, and collaboration in, residential areas, and triangulating the findings of the survey. Eight experts are interviewed through a semi-structured interview. Second, survey research has been set up to investigate the physical characteristics of importance of high-rise residents which could possibly influence place attachment. The survey includes questions about the residents’ attachment to their neighborhood, environmental characteristics, building characteristics and personal and household characteristics. Data was collected from 15 buildings across three different high-rise neighborhoods in the Netherlands. In total, 2680 surveys are distributed which resulted in 160 valid responses with a 6% response rate. In the survey, statements were presented about the presence and appearance of characteristics of residents own neighborhood and how they generally think about the importance of these characteristics in a neighborhood like theirs. During the distribution of the surveys, desk research towards the internal building characteristics of the research buildings has been done to see if these characteristics are of influence on the how residents attach to their neighborhood.

The interview results show that experts such as urban planners, real estate developers and architects, do not use the construct of “place attachment” directly in their work. However, they understand some elements of place attachment which is usually subsumed to creating a “livable” environment. However, they do not understand the underlying concepts by which design decisions directly translate into place attachment. The data results confirm the experts' view of the overlap between the conditions of "attachment to place" and "a livable environment" if the significant predictors such as safety, cleanliness and greenery also belong to a livable environment. However, it is important to consider the data outcomes in new high-rise residential neighborhoods to improve specific important conditions for residents to attach to a place and improve well-being and quality of life.

In the quantitative part of this research, a bivariate analysis is used to test the relationship between each independent variable and each of the dependent variables “place attachment”, “neighborhood satisfaction” and “building satisfaction”. The variables that did not have a significant relationship with one of the dependent variables were excluded from the multiple regression analysis. The regression analysis is conducted with 53 independent variables which showed significance on at least one of the dependent variables. The final regression model looked at place attachment and all variables that significantly influence this. It explains **64.2%** of the variance of the place attachment in high-rise neighborhoods. Neighborhood satisfaction is a strong predictor of place attachment which was expected. However, building satisfaction negatively influences place attachment in the model.

In the model, positive and negative predictors of place attachment have been found, for both the statements/variables about residents’ general importance of physical characteristics in a neighborhood and the statements/variables about residents’ opinion about the presence and appearance of physical characteristics in their own neighborhood. Positive predictors of place attachment, considering the statements of residents’ general importance of characteristics in a neighborhood, are “safety design”, “presence of public transport” and “presence of landmarks”. A negative predictor, considering the

statements of residents' general importance of characteristics in a neighborhood, found is "vibrant ground floor" which can be explained by a mismatch between the needs of the residents' and the functional use of the plinths. Positive predictors of place attachment, which consider residents' opinion of their own neighborhood, are "green", "restaurants and cafes" and "cleanliness". Furthermore, from the personal and household variables "tendency to move" and "residential duration" have been found to negatively influence place attachment. No relationship has been found between the internal building variables and place attachment.

This research gives municipalities, real estate developers and architects practical guidelines for developing future high-rise neighborhoods that enhance livability, residents' well-being and promote the attachment of the residents to their neighborhood. The recommendations are focused on design implications and collaboration implications that should be considered considering place attachment. Key recommendations include integrating diverse green structures, ensuring effective public transportation, creating recognizable landmarks and designing safe and transparent streets. The ground floor is the most important aspect of high-rise buildings, and careful consideration must be given to its design and function. New forms of collaboration must be explored in new areas to achieve better coherence and utilization of ground floors, ultimately enhancing livability and thus place attachment.

Table of content

<i>Colophon</i>	2
<i>Preface</i>	3
<i>Summary</i>	4
1. Introduction	10
1.1 Background.....	10
1.2 Problem description	11
1.3 Research objective.....	13
1.4 Research questions.....	13
1.5 Social relevance and scientific relevance.....	14
1.6 Research approach	15
1.7 Report structure	16
2. Literature research	17
2.1 Place attachment.....	17
2.1.1 Place attachment and dimensions.....	19
2.1.2 Tripartite framework and measurement.	21
2.2 Physical environmental characteristics.....	22
2.2.1 Environmental characteristics	23
2.2.2 Building characteristics.....	24
2.3 Resident and household characteristics	25
2.4 Internal building characteristics	26
2.5 Satisfaction	26
2.6 Conclusion	30
3. Methodology	31
3.1 Research methods.....	31
3.2 Expert interviews (qualitative).....	31
3.3 Case studies (quantitative)	34
3.4 Survey design.....	34
3.5 Operationalization	35
3.6 Data collection.....	37
3.7 Survey distribution	41
3.8 Data set.....	41
3.9 Statistical methods	42
3.9.1 The bivariate analysis	42
3.9.2 The regression analysis.....	43
3.9.3 Hypothesizes	45
3.10 Data preparation	45

3.10.1	Categorization	45
3.10.2	Dummy variables	45
3.10.3	Multicollinearity check	46
3.10.4	Cronbach's alpha.....	46
3.11	Conclusion	48
4.	<i>Qualitative research</i>	49
4.1	Place attachment.....	49
4.2	Design	50
4.3	Collaboration	54
4.4	Conclusion	55
5.	<i>Quantitative research</i>	57
5.1	Survey dataset description	57
5.1.1	Internal building descriptives	57
5.1.2	Personal and household descriptives	58
5.2	Bivariate analysis	60
5.2.1	Analysis of the building and environmental characteristics	60
5.2.2	Analysis of the personal and household characteristics	62
5.2.3	Analysis of the internal building variables.....	63
5.2.4	Analysis of the dependent variables.....	64
5.3	Regression analysis.....	64
5.3.1	Regression neighborhood satisfaction	64
5.3.2	Regression building satisfaction	66
5.3.3	Regression place attachment	67
5.3.4	Final analysis on place attachment.....	69
5.4	Final model	73
5.5	Hypothesis.....	74
5.6	Conclusion	74
6.	<i>Conclusion and discussion</i>	75
6.1	Conclusion	75
6.2	Discussion.....	78
6.3	Recommendations.....	79
7.	<i>References</i>	82
8.	<i>Appendixes</i>	93
Appendix 1.	Case and building selection	94
Appendix 2.	Rough area analysis	96
Appendix 3.	Internal building variables per case study area	98
Appendix 4.	Expert list of questions	99
Appendix 5.	Transcription of the interviews.....	100
Appendix 6.	Flyer for participation in the survey	198
Appendix 7.	Analysis of data.....	199

Appendix 8. Regression scatterplots.....	205
Appendix 9. Total significance table of the building and environmental data in bivariate analysis	207
Appendix 10. Survey design (ENG)	211

1. Introduction

This chapter introduces the research subject of this study and describes the background, problem statement, scientific and social relevance, research goal, research questions, methods and structure.

1.1 Background

The world's population is growing rapidly. Global population reached 9 billion people in November 2022 and is expected to grow towards 9.7 billion in 2050 (United Nations, n.d.). Currently more than 56% (2021) of the world's population is living in cities. Well-developed countries have an even higher amount of 79,5% of people living in cities (2021) (Ritchie, 2023). The Netherlands is a highly urbanized country with high life-expectancy. Furthermore, it faces additional challenges in providing sufficient adequate housing due to individualization and the continuous growth in the number of households, especially in large cities. At the same time, the number of households is growing which can be explained by individualization. 20% of all Dutch households are single person households in 2023 and large cities have even more single-person households, such as Amsterdam with 50% (Centraal Bureau voor de Statistiek, n.d.).

With the current housing shortage, densification in cities is necessary. Research of Ecorys (2021) on behalf of Dutch government demonstrates that smart densification, which means densification with livability as a top priority, will create a substantial social added value compared to traditional urban expansion. Building vertically seems to be a solution to answer the demand. Cities create high-rise city visions, many high-rise developments are planned, and high-rise neighborhoods emerge. A Dutch city who is leading in high-rise visions and neighborhoods is Rotterdam. In their high-rise city vision, they set rules for developers and architects (Municipality Rotterdam, 2019). The stated rules are mostly about livability and which design implications should be considered. For example, plinth height, connection/interaction between building and streets and human scale.

Although high-rises could be a great solution to solve housing shortage, high-rises bring new challenges to cities. Not well-designed buildings and areas can have negative consequences, for mental health and livability, and social sustainability (Barros et al., 2019). For example, high-rise buildings in high-rise areas often come with a lack of human scale, connection to the street, cohesion and consider a high crime rate (Dwijendra et al., 2021; Kaur & Narayan, 2017).

Considering the increased number of new high-rises and their known negative impacts on their occupants, numerous researchers have focused on identifying social impacts but also identifying optimal designs in and around buildings. Looking into social impact, social contact with family, friends and neighbors, social cohesion, sense of belonging, sense of community, social development, and safety are found to be important determinants of social livability in high-rise areas (Dwijendra et al., 2021). The research of Noordenbos (2022) is an example of finding academic proof of the important design features to stimulate social cohesion and interaction in high-rise buildings. Looking into improving the livability in high-rise environments, research have been done on how high-rise towers impact the public space and the environment around towers, on different geographical scales (impact on the city or neighborhood).

With the knowledge of the social and physical impact, it is of crucial importance to do academical research towards how to build attractive and livable high-rise environments. Insights should be gathered about how high-rise areas are used and what users think is important in the environment to (re)consider the design of the public space and buildings.

1.2 Problem description

The rapid development of high-rise buildings and neighborhoods has partially been an answer to the housing shortage but gives rise to new problems regarding livability experienced by residents. These problems arise both within the context of the building and as with its surroundings. In the Netherlands, the number of towers planned or are already in construction grows rapidly. In 2023, there are 276 towers of 70 meters or higher. However, in about ten years, almost 130 new towers of 70 meters or higher are planned only in the top three high-rise cities: Rotterdam, the Hague and Amsterdam. The development of high-rises in these cities is visualized in figure 1. The figure shows, for each city, a bar chart with the total number of existing and planned towers per city and one bar chart with the same information but only considers residential towers. This means that half of the existing stock has yet to be built only in these three cities (Hoog500, n.d.). Cities such as Utrecht and Eindhoven, which are also making new high-rise plans at the moment, are not included in these figures. Moreover, the amount would be even higher when the production results are expected to be equal as previous years (Monster, 2021). As can be seen in figure 1, most new built towers are residential towers. These residential towers are often planned within the same area or neighborhood. These “high-rise neighborhoods” are relatively new in the Dutch built environment.

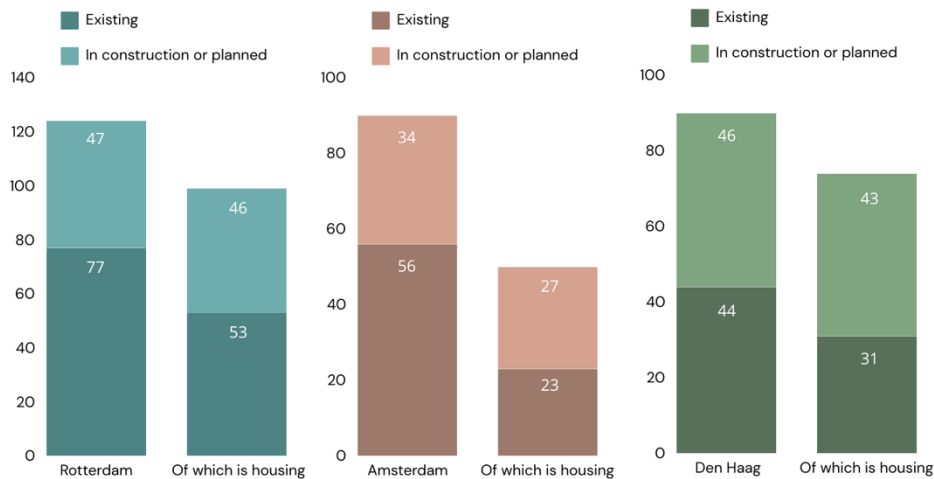


Figure 1: Development of high-rises in Amsterdam, Rotterdam and Den Haag

High-rise neighborhoods come with positive and negative effects. High-rise neighborhoods are a good solution for the housing shortage and to densify cities with limited space for new construction (Monster, 2021). However, there is much criticism on the increasing number of high-rise buildings in the Netherlands as they often come with social and physical challenges if not designed thoughtfully. For example, high-rise towers can appear, and function subdued, have an anonymous character, are stand-alone vertical cities and often lack of a relation with its surroundings (Rollero & De Piccoli, 2010b). From a social perspective, high-rise towers could promote social isolation and loneliness and create low levels of social interaction, social cohesion which is crucial for the quality of life and well-being. It is also found that the crime rate in and around high-rise towers is much higher than other residential housing because it has a lack of social supervision (Ministerie van Justitie en Veiligheid, 2019). Moreover, the physical impact in cities is just as important. The way towers ‘attach’ to the ground floor determines the street experience. When designing the building incorrectly or when not thinking the plinth functions through, areas turn into unsafe and unpleasant locations (Glasser et al., 2012). Besides the building design, there are other important factors that increase street experience such as implementing enough green.

The social and physical challenges of high-rise buildings and neighborhoods on high-rise residents are clear. High-rise towers (or somewhat lower than 70m) are not new in the Netherlands. What is new, is a combination of multiple high-rises in one area maintaining a livable and safe neighborhood for high-rise residents. With the physical challenges and the increased pressure on the public space in high-rise areas, the importance of the emotional bond of residents with their environment should be underscored. This bond can be described as the 'attachment to a place', or in this case a high-rise area, and can occur between people and certain (social) aspects of an environment. The understanding of this concept becomes crucial in new Dutch high-rise areas as place attachment influences people's well-being and quality of life (e.g. Scannel & Gifford, 2017). A high residential satisfaction influences people's attachment to a place as well which is why both concepts need further investigation.



Figure 2: Concentration of currently planned high-rise (residential) towers in Eindhoven

Research gap

Place attachment has been researched extensively. The framework of Scannel and Gifford (2010) is widely used to explain or substantiate place attachment (e.g. Lewicka, 2011; Chan & Li, 2022; Saadati, 2019; Casakin et al., 2021). Place attachment focusses mostly on term definitions and possible influences (Casakin et al., 2021), social ties and social networks (Weijs-Perrée et al., 2017), influence of socio-demographic characteristics (Casakin et al., 2021), walking satisfaction (Chan & Li, 2022), the relation of green and place attachment (Cole et al., 2021), buildings aesthetics (Bonaiuto et al., 2003) and some physical attributes (Alrobaee & Alkinani, 2019). However, place attachment in relation to the physical features of the building and the living environment in specifically high-rise neighborhoods is not or scarcely researched. Especially in the Netherlands research towards place attachment in high-rise neighborhoods has never been done before. However, it is very essential as many new high-rise neighborhoods are planned through the country. In short, the existing research gap is two-dimensional: (1) place attachment is scarcely researched in the Netherlands, especially in relation to high-rise neighborhoods and its physical environment as this is a quite new phenomenon. Additionally, (2) little research has been done towards how the physical environment explicitly could influence place attachment which considers a combination of visible aspects outside of the building, e.g. (architectural) building characteristics and physical characteristics of the environment e.g. amenities. Researching this topic will add new scientific information which can be very useful for different stakeholders involved in high-rise neighborhoods.

In conclusion, limited research has been done on place attachment in high-rise areas in Dutch cities. This study adds new academic research and information on the influence of the environmental, building and household and residential characteristics on place attachment and will therefore give insights into potential improvements in new high-rise neighborhoods. It will also provide design solutions for new built neighborhoods to be implemented by real estate developers, architects, and urban planners.

1.3 Research objective

This research will focus on building characteristics and physical environmental characteristics in relation to place attachment. Household and personal characteristics will be included to determine if the results differ within household and personal characteristics. The goal of the study is to understand which physical aspects in the neighborhood could contribute to place attachment. To find answers on the literature gap as mentioned, the research focusses on Dutch high-rise residential areas in city centers. Only buildings of 70 meters or higher are included in the study as buildings from this height are considered as 'high-rise' (Faber et al., 2020). The 'bouwbesluit' (Ministerie van binnenlandse zaken en koninkrijksrelaties, n.d.) also defines high-rises from 70 meters as other rules regarding construction requirements apply, for example fire safety. The results can be used for municipalities, urban planners, and real estate developers in order to improve place attachment and thus well-being in new build (or to improve existing) buildings in high-rise areas.

1.4 Research questions

To achieve the objectives of this research, as described in the problem description and relevance section, the research questions are formulated which will be answered throughout the study. The main question in this research is: 'How do environmental, building, personal and household and internal building characteristics influence neighborhood attachment, neighborhood satisfaction and building satisfaction of residents of high-rise buildings in inner-city neighborhoods?'

The main research question is established by the following sub-questions:

1. How could place attachment be defined and measured?
2. How can neighborhood satisfaction and building satisfaction be defined and measured and what is their relationship with place attachment?
3. Which environmental characteristics, building characteristics, personal and household characteristics and internal building characteristics influence place attachment, neighborhood satisfaction and building satisfaction in high rise residential areas?
4. How do professionals perceive and integrate place attachment in their design and planning processes in high-rise residential areas?

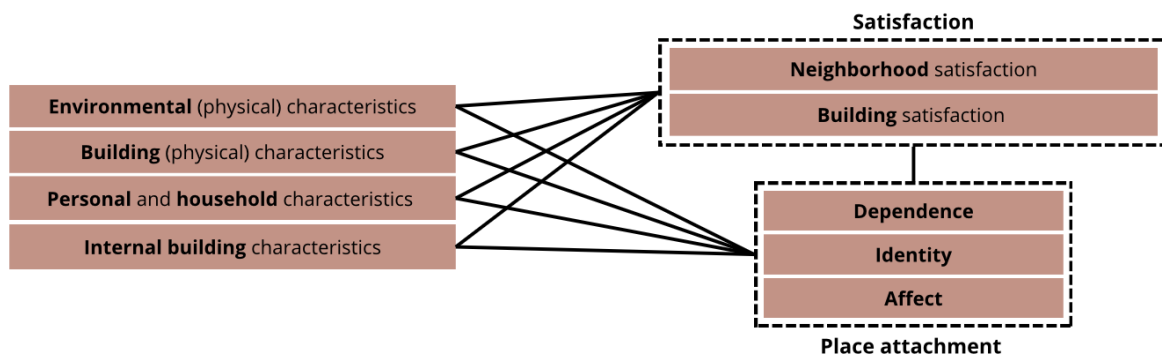


Figure 3: Conceptual model

1.5 Social relevance and scientific relevance

Social relevance

As already mentioned, the Netherlands is building more and more towers to meet the housing demand and urbanization trend while dealing with space scarcity in their cities. The 'Nota Ruimte 2004' (Ministerie van VROM, 2004) gives detailed information about how we need to manage our cities and country in the context of future space. Different stakeholders consider livability in these cities to be densified. The social relevance is to include questions such as: how to create spaces people feel identified with? Want to be around? Feel at home and care about? People that feel attached to a place exhibit pro-environmental behavior which is positive for a neighborhood (Daryanto & Song, 2021).

However, the development of new high-rise areas mostly includes terms such as about 'livability' in terms of function and housing mix, safety, design of the public space, daylight, and noise (Lissenberg, 2021). However, the way people feel at home and the way a neighborhood is able to meet the needs of residents is usually not mentioned as an objective but is important to consider as place attachment is linked to well-being of residents. Real estate developers, municipalities and urban planners can benefit from this research as the topic becomes more and more essential in new built areas in cities. Livability in cities is under increasing pressure, and municipalities are increasingly looking at how to improve and ensure livability.

Another important upcoming term is ESG, which stands for environmental social governance. More and more real estate investors attach value towards ESG in their corporate business (CBRE, n.d.). Investors want to invest in quality enhancing and socially well-organized areas to make their impact. This highlights the importance to create livable and interesting neighborhoods that improve well-being. This research holds significance in the development of new high-rise areas, as it provides scientific arguments regarding the importance of the physical environment and its potential influence on perceived place attachment.

Scientific relevance

This research holds scientific significance as it explains the relationship between high-rise environments and residents' perceived place attachment. It will add information to the academic literature about what elements in the physical (environment and building) environment high-rise residents in the Netherlands feel attached to. Most studies focus on the social dimension of place attachment as the studies have been done in psychological journals. The study aims to fill in a gap in existing literature wherein the physical dimension of place attachment is scarce and contribute to the academic discourse on urban planning. Through its examination with case studies in different areas in the Netherlands, the study seeks to advance scientific understanding. It will offer valuable perspectives for the development of high-rise areas with the goal to create functional and design criteria which will increase residents' well-being and emotional connection to their living spaces.

1.6 Research approach

To address the influence of physical environmental characteristics of a high-rise neighborhood on place attachment, the following research methods will be used.

1.6.1 Research structure

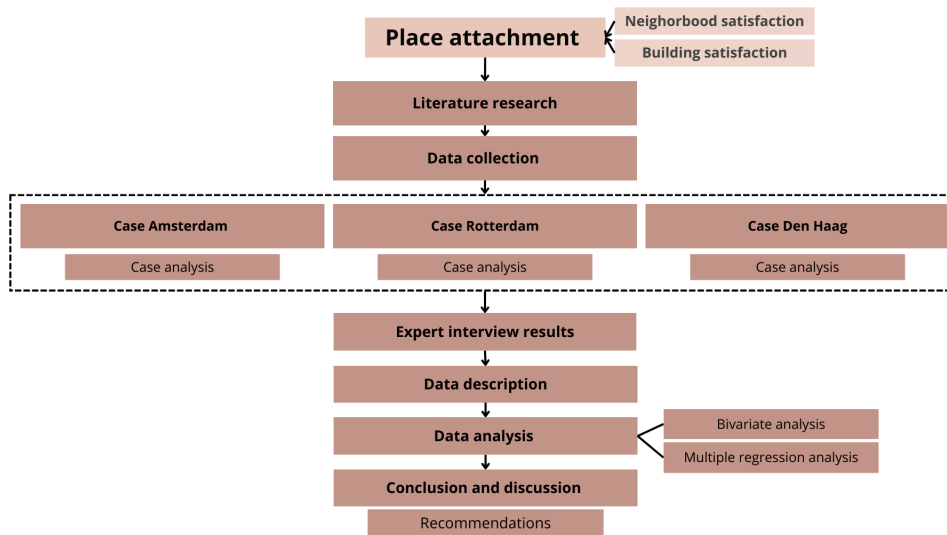


Figure 4: Research structure

1.6.2 research methods

To answer the research questions, different methods are used. The first two questions ‘How could place attachment be defined and measured?’ and ‘How can neighborhood satisfaction and building satisfaction be defined and what is their relationship with place attachment?’ are based on literature research. The literature research is used to find suitable frameworks and academic research-based facts of how different characteristics contribute to place attachment. After the extensive literature research, a quantitative study is performed to find which building, environmental, personal and household and internal building characteristics could possibly influence place attachment, building satisfaction and neighborhood satisfaction. The quantitative study gave an answer on the research question: ‘Which environmental characteristics, building characteristics, personal and household characteristics and internal building characteristics influence place attachment, neighborhood satisfaction and building satisfaction in high rise residential areas?’. Data is collected in selected neighborhoods and buildings. A bivariate analysis and a multiple regression are conducted to determine the strength and direction of relationships between the dependent and independent variables. To be able to bring the results into practice and not only consider theoretical based data, a qualitative study is conducted. This part provided an answer to the last research question: ‘How do professionals perceive and integrate place attachment in their design and planning processes in high-rise residential areas? Interviews are held with professionals, related to the research areas, to examine the perspectives and practices with the aim of triangulating the findings of the survey. In chapter 3, the methodology will be described more extensively.

1.7 Report structure

The research guide, as illustrated in figure 5 below, shows an overview of the report structure per chapter to be able to address perceived place attachment. Every chapter will end with a conclusion.

Perceived place attachment	Chapter 1	Introduction Problem statement, scope, research questions, relevance
	Chapter 2	Literature review High-rise areas, place attachment and it's domains, physical environmental and building characteristics
	Chapter 3	Methodology Quantitative and qualitative research design, statistical methods, data preparation
	Chapter 4	Qualitative research Place attachment, design and collaboration
	Chapter 5	Quantitative research Bivariate analysis, regression analysis and hypothesis
	Chapter 6	Conclusion, discussion and recommendations

Figure 5: Report structure

2. Literature research

The introduction highlighted the subject, problem and objective of this research. The literature study will give a comprehensive view on what place attachment includes and what might could influence this concept within the context of high-rise neighborhoods. It will therefore form a strong fundament for the rest of this thesis, together with the expert interviews. A various number of scientific papers will be used to support the theory from different perspectives.

First, place attachment and its implications and measurement will be explained. Second, neighborhood and building characteristics of possible influence on place attachment in high-rises will be appointed. Third, the personal and household characteristics that could possibly influence the results will be appointed. And lastly, possible internal building characteristics that could influence the results will be pointed out. To combine and summarize all variables, a topic list is created at the end of the chapter. The chapter ends with a conclusion of which characteristics are of influence on place attachment and should be implemented in the surveys and case studies.

2.1 Place attachment

Interest in place attachment has been increasing in the last decade and has been largely researched within different contexts. Part of this increased interest can be explained by the emerged pressure of the person-place band in cities because of urbanization: busy traffics, decreased safety, decrease in human scale because of high towers (Scannell & Gifford, 2010). The necessity to further investigate variables that could influence place attachment is high for several reasons. First, people that feel attached to their neighborhood of residence are more likely to exhibit pro-environmental behavior (Chan & Li, 2022; (Song & Soopramanien, 2019). Second, attached residents experience an increased sense of safety and are associated with fewer perceived incivilities and fear of crime in their neighborhood (Brown, Perkins, & Brown, 2003; Billig, 2006). Third, people who feel more attached to their environment, feel connected, have an emotional bond with it and are highly satisfied with their community, experience higher levels of well-being (Theodori, 2001; Bottini, 2023). Studies on place attachment goes way back in time, where phenomenologists made a claim that sense of place is a natural condition of human existence and invariant in a changing world (e.g. Buttimer, 2015).

Place attachment is a multifaceted term literature. This reflects the relevance and interest in place attachment and can be seen as progress in the concept's theoretical development (Scannell & Gifford, 2010). Overall, place attachment can be defined as: the emotional ties or affective link that individuals establish with specific places, to which they feel attracted and usually have close and familiar bonds with (Casakin et al., 2021; Rollero & De Piccoli, 2010a). Where people feel confident, safe and comfortable, and have the propensity to remain (Hidalgo & Hernández, 2001). Place attachment incorporates different aspects of people-place bonding and involves the interplay of affect and emotions, knowledge and beliefs, and behaviors and actions in reference to a place. The emotional bond between individuals and their important places has been a powerful indicator for people's attitude and actions, which can be very relevant for designing future environments (Devine-Wright, 2009).

Among all different models and theories, the model of Scannell and Gifford (2010) is considering multiple aspects of place attachment including the physical environment. The model is giving a suitable framework to research place, person and psychological processes and will be used to further investigate the most important physical attributes of influence in place attachment.

Social and physical place attachment

Place attachment tend to focus on the social aspect (for example social interaction, involvement, relations and cohesion, contact with neighbors) of the places but limited research has been done towards the physical dimension of place attachment (Hidalgo & Hernández, 2001). This can be explained by the fact that many researchers doing studies towards place attachment are originally (community) psychologists (Trentelman, 2009). Place attachment refers to the emotional and cognitive bonds that people develop with specific locations. This psychological process includes the way individuals give meaning to places, how they feel connected and how these ties affect their identity and well-being. Psychologists' expertise is to understand people's emotions, behavioral processes and choices which is why this topic is largely researched within this expertise and social in nature. The physical environment in these studies is mostly seen as a container of social processes instead of an independent object of study. Instead of only considering place attachment as a social construct (the emotions and behavioral processes), perceptual and cognitive processes rooted in physical features of the environment should be highlighted too. On the other hand, place attachment was a well-researched topic by urban theorists and planners (for example Jane Jacobs) in the beginning of the mid 20th century (Mooney, 2009). They used the ideas of place attachment as a basis of planning practice. In recent decades, however, planners have neglected the study of the role of place meaning and attachment in planning practice. The attention shifted towards the social connections of places, which is visible in the literature as well. As a result, physical place meaning and attachment does not have a central role in planning theory and practice anymore. Some researchers say the physical environment only makes sense because of the social aspect (physical environment wherein people socially interact or because the proximity of close family) (Lewicka, 2011). However, it could be that people feel connected to the physical structure of a place which will be addressed in this research.

People can feel socially attached through social interaction, social relationships, strong bonds with the people around that specific place or because of strong religious symbolics a place has. However, they can feel attached to physical features too, such as possibilities for recreation, beautiful nature or a physical stimulating environment. Some researchers focus on both in a combination of features (Hidalgo and Hernández, 2001) and on different spatial levels, others did research on one dimension and with a single spatial level. Although researchers conclude that considering the physical environment only has meaning when they are socially interpreted, and the social dimension seems to be stronger than the physical dimension, the physical structure does deserve the same attention. It possibly plays a different or another role in defining a sense of place attachment (Lewicka, 2011). Eisenhauer et al. (2000) asked respondents, in their research about the relationship between places in nature and social interaction, why places have special meanings to them. The responses were evenly divided between family & friend related reasons (37%) and environmental features & characteristics of a place (34%), which confirms the importance of the physical environment.

The physical environment includes usable features such as proximity and the presence of amenities, and the design of the built environment (including building functions and lay-out) where someone can feel themselves attached to. The meaningful places for individuals encompass a diverse array of physical features like streets, specific buildings and natural environments such as lakes, parks, trails, forests etc. (Manzo, 2003; Friesinger et al., 2022). However, the physical features that stimulate social contact/interactions should be considered as well such as benches, facilities to sit, squares and restaurants and musea. The physical environment will have more value when the conditions for the social dimension are provided. The term 'place' should be specified in researching physical attachment. For example, Williams et al (1992) examined attachment to a specific place: the wilderness in Montana's Lolo National Forest. In this research, the place is defined as residents mixed inner-city high-rise neighborhood. The focus will be on what people attach to when walking/biking/driving through their neighborhood. Visual quality influences peoples experience of the environment and thus can influence their perceived attachment (Nasar 1994).

Place attachment does have a social dimension and a physical dimension and in this study the focus will be on the physical aspect. However, despite the categorization of the dimensions, it is important to note that the dimensions are highly interdependent and connected, and rarely, or never, occur in isolation of one another (Al-Kodmany, 2013).

2.1.1 Place attachment and dimensions

The tripartite organizing framework of Scannel & Grifford (2010) is an extensively used method to research place attachment. The model will be elaborated and described how it can contribute to the investigating the physical environment of influence. The model describes three dimensions: person, place, and psychological process (see figure 6). By understanding each dimension of the model, a comprehensive understanding of place attachment will be reached.

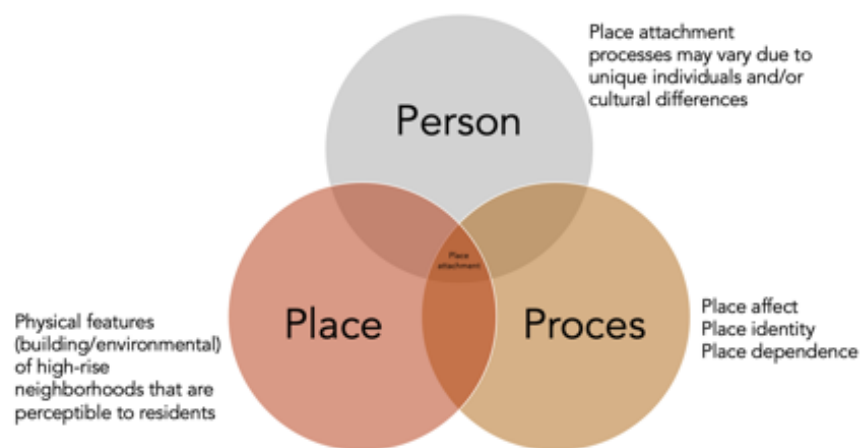


Figure 6: Tripartite organizing model

Person dimension

The person dimension focusses on who is attached and how places become significant through individual experiences and collectively determined meanings. The person dimension can occur at both group and individual level. In this research, the individual level will be analyzed. Place attachment varies among different people and their backgrounds. Some characteristics of people affect the way of place attachment. For example, cultural background can influence the way people feel attached to a certain place. This research does not only consider person characteristics, but also will include household characteristics. Household characteristics seem of crucial influence in perceived place attachment such as length of residence, ownership and plans to stay.

Place dimension

The place dimension focus on the place itself, what we tend to connect with. Places are spaces to which meaning, feeling or emotional attachment have been given. The place dimension is researched at various geographic scales (country, region, city, neighborhood, building, dwelling) (Lewicka, 2011). Attachment to a place goes beyond only residential locations, people can attach to other kinds of meaningful spaces as well. Research has been done towards for example working places (Miligan, 1998), football grounds (Charleston, 2009), or shopping areas (Boerebach, 2012).

This study focusses on the attachment of high-rise residents to their neighborhood. Attachment to a neighborhood can be expressed as a strong feeling of being at home and a reluctance to leave the place. Research of (Hidalgo & Hernández, 2001) show that attachment on the level of a neighborhood

is the weakest in comparison to country, city or dwelling levels. However, the research of Anton & Lawrence (2014) disproves this finding by saying that a dwelling, city or country is easier to define as they have obvious boundaries, whereas a 'neighborhood' is harder to define as it lacks obvious boundaries and are characterized by often arbitrary borders. Residents of the same area may use different definitions of their neighborhood and thus may refer to different city sections if they are allowed to set their own neighborhood borders. This lack of obvious boundaries can explain the complexity and variability of place attachment on neighborhood levels and calls for a nuanced approach when researching place attachment on this geographic scale.

Despite the unclear borders of the neighborhood considered as the 'place', the most attention of researchers goes to this geographical scale. Approximately 75% of the work that deals with residential place attachment concerns the attachment of a neighborhood (Lewicka, 2011).

Process dimension

Recognizing the lack of existing literature on place attachment within high-rise neighborhoods, this research endeavors to identify potential connections between high-rise neighborhoods and perceived place attachment. After the person dimension which considers differences among people in place attachment and the place dimension which considers the attachment to the physical environment and design, the last dimension of the tripartite model focus on the psychological process (Scannel & Grifford, 2010). The key psychological dimensions are affect, identity and dependence and will be used as an organizing structure.

Affect and the physical environment.

Affect refers to the person-place emotional bond and connection towards a place which satisfies a fundamental human need. Most papers interpret place attachment as place affect. When feeling attached, individuals commonly express pride, well-being, love, and longing when being in or around their (high-rise) neighborhood, but also negative experiences such as hate fear or sadness (Casakin et al., 2021).

Identity (or cognition) and the physical environment.

Place cognition, as described in the tripartite model of Scannel & Grifford (2010) interfaces the term 'place identity'. These definitions in relation to place attachment overlaps. Both refers to the self-definition's individuals derive from their interactions with physical places. Specifically, place identity is manifested when individuals draw similarities between themselves and the environment, incorporating cognitions about physical space, such as memories, thoughts, values, and preferences (Proshansky et al., 1983). Within the framework of this thesis, the exploration of place identity in high-rise areas sheds new light on how residents identify with and attribute meaning to their high-rise neighborhood environment.

Both affect and identity will be described as the cognitive-emotional aspect on how people feel attached. These dimensions consider the emotional (symbolic) attachment and implement 'feelings'. Being able to identify the total perceived place attachment of residents in high-rise neighborhoods, questions about the cognitive and emotional feeling are important to link place attachment and physical features.

Dependence (or behavior) and the physical environment.

Place dependence is the last dimension of the psychological aspect in place attachment. The place dependence directly refers to the physical environment. The term describes a functional connection in which individuals' goals and needs are supported by the physical characteristics of a place. Or to say: how a place is perceived as necessary to carry out certain activities. Examining dependence gain insights into the way people rely on their high-rise neighborhood. This could be aspects such as work,

leisure, meet someone or do other activities. It provides a nuanced perspective on how the design and features of these environments impact the daily lives and activities of the inhabitants, ultimately influencing their attachment to spaces. This dimension considers the 'functional' attachment and implement how a space can support someone in daily life.



Figure 7: The dimensions of place attachment

2.1.2 Tripartite framework and measurement.

Describing the tripartite framework of Scannel and Gifford (2010) gives insight in how to design the 'place attachment' research part in identifying which physical features influence neighborhood attachment. Place attachment can be researched qualitative as well as quantitative. This research will be quantitative in nature to be able to make the connections between place attachment and different variables under many residents. The following scheme will further describe how to measure place attachment and which items will be included in the survey.

The measurement is divided in the three dimensions of the psychological part of place attachment: affect, identity, and dependence. Each dimensions have its own type of measurement, as each dimension is crucial to measure the construct of place attachment. Looking into existing research on place attachment, most questions regarding place attachment seem similar. Jorgensen & Stedman (2001) measured how lake shore property owners feel attached to their environment, using a 5-point Likert scale (strongly disagree to strongly agree). Each dimension is described in 4 items, see table 1.

Table 1: Statements used by Jorgensen & Stedman (2001)

Research dimension	Description
Place affect	I feel relaxed when I'm at my lake property. I feel happiest when I'm at my lake property. I really miss my lake property when I'm away from it for too long. My lake property is my favorite place to be.
Place identity	Everything about my lake property is a reflection of me. My lake property says very little about who I am. I feel that I can really be myself at my lake property. My lake property reflects the type of person I am.
Place dependence	For doing the things I enjoy most, no other place can compare to my lake property. My lake property is the best place for doing the things that I enjoy most. My lake property is not a good place to do the things I most like to do. As far as I am concerned, there are better places to be than at my lake property.

The research of Nielsen-Pincus et al. (2010) used constructs of place attachment, place identity and place dependence to assess differences in relationships among people and places caused by a changing local socio-demographic make-up. They used three items for place attachment, four for identity and three for dependence on a 7-point Likert scale (very strongly disagree to very strongly agree). See table 2 for the statements used their research.

Table 2: Statements used by Nielsen-Pincus et al. (2010)

Research dimension	Description
Place affect	It is my favorite place to be I feel happiest when I am here
Place identity	I really miss it when I am away for too long I do not identify with this landscape very well Everything about this landscape reflects me This landscape says very little about who I am I feel I can really be myself when I'm here
Place dependence	As far as I'm concerned there are better places to be It is the best place for me to do the things I enjoy I would enjoy the outdoor activities I do here just as well in another place

2.2 Physical environmental characteristics

After describing the psychological part of place attachment and how to include it in the research towards physical features of influence on place attachment, this part will describe which neighborhood and building characteristics are important to consider according to existing literature and results. The neighborhood includes aspects such as amenities, safety, climate etc. and the building includes aspect such as height, plinth, and architecture (see figure 8).

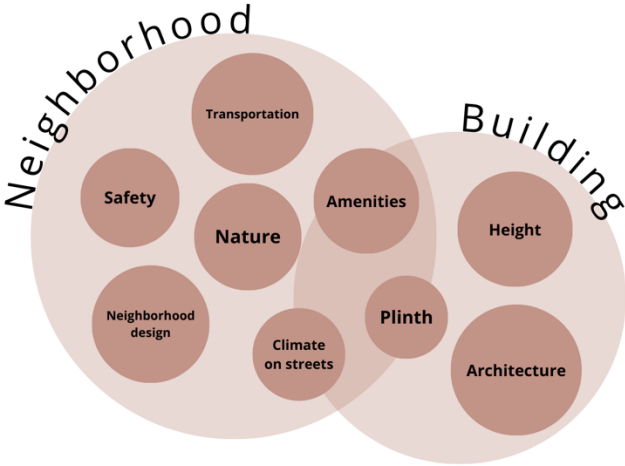


Figure 8: Characteristics considered researching place attachment in high-rise neighborhoods

2.2.1 Environmental characteristics

Neighborhood characteristics are of influence on how one feels in the space around their high-rise dwelling. For example, how clean the neighborhood is, how well it is connected to other parts of the city and the type of amenities in the neighborhood. However, some characteristics are not yet been examined by someone but are considered as important for this research (e.g. Lewicka, 2011; Bonaiuto et al., 2003; Chan & Li, 2022; Bonaiuto et al., 1999).

Amenities

Considering the environment around the residential buildings, one of the important aspects in a neighborhood are the presence of amenities. This part is mostly related to the dependence dimension. Friesinger et al., (2022) described that amenities are part of the built environment and could influence place attachment as they also provide opportunities for being involved in society.

Amenities exists in very different categories. Scannel and Gifford (2017) did extensive qualitative research on different subjects including amenities. 10% of the respondents named facilities contributing to their sense of place attachment. For this research, the main categories of amenities will be considered. To determine which amenities will be considered, the research of Bonaiuto et al. (2003) and Lestari & Sumabrata (2018) will be used:

- Presence of restaurants and cafés
- Presence of supermarkets
- Presence of stores
- Presence of sport facilities
- Presence of health care
- Presence of schools
- Presence of public events
- Presence of parking facilities
- Presence of leisure
- Presence of playgrounds

Nature

Nature in this research includes greenery and watery. Residents feeling of place attachment can be influenced by greenery, as it gives them the opportunity to make a walk and recreate (Ambrey & Fleming, 2013). Therefore, greenery makes a significant contribution to health and life satisfaction which makes it interesting to research as a part of place attachment (Friesinger et al., 2022). Some people feel connected as they can relax in greenery, others feel connected as they link it to identity (for example, they grew up in nature). Greenery will be considered as:

- Presence of a park in the nearby environment of the neighborhood
- Presence of general green in the neighborhood

Watery is not extensively researched but what is important for this research is the presence of water. Watery like a canal or lake which is qualitative and wherein people can recreate or can walk along, can be of influence on perceived place attachment. Water in this research will be considered as:

- Large water such as rivers, canals, lakes in the neighborhood
- Small water elements such as fountains in the neighborhood

Mobility / transport

Place attachment can be influenced by the way people are connected to other parts of the neighborhood, city or country (Bonaiuto et al., 2003). Transport can be either busses, metro's, trams or trains if applicable. Therefore, not only the presence but also the connection and frequency of these transport modes are important.

- Presence of public transport

- Frequency of public transport
- Walking / cycling possibilities to the neighborhood
- Overall accessibility to the neighborhood

Neighborhood design

To be able to identify place attachment on the design of the neighborhood, a few features will be included to further analyze. The neighborhood design is about all the features which can be observed in the area and could be of influence on perceived place attachment (Scannel & Gifford, 2017; Bonaiuto et al, 2003):

- Clear neighborhood design
- Presence of clear and safe walking paths
- Presence of clear and safe bicycle paths
- Amount of traffic (busy traffic on streets, easy traffic on streets)
- Facilities in the area to sit and relax when on the way
- Cleanliness of the area in the public space
- Cultural features (recognitions, public art)

Safety

Physical safety is seen as one of the most important aspects on place attachment. Physical comfort/safety is mentioned in the research of Scannel and Gifford (2017) by 30% of the respondents as a benefit of feeling attached to a place. Also, Karsono et al., (2015) highlighted the importance of feeling safe around a place. Especially in high-rise neighborhoods, places often copy with crime and unsafe situations. Perceived safety will be examined with the following characteristics:

- Presence of good lightning
- Presence of camera's
- Building design without any narrow and dark alleys
- General clear overview of streets and sidewalks

Climate on street

Feeling comfortable on street also implements street climate. Especially in high-rise areas, wind nuisance can be a real challenge as wind gets a good chance to gather and strengthen between tall buildings (Avini et al., 2019). Unfortunately, this aspect is not a physical aspect but has great importance because buildings and design will be considered too and it could influence the feeling of happiness when walking in an environment (Friesinger et al., 2022). Gather information about climate can be used as a recommendation in the planning of buildings. Noise is also important to consider as high-rise buildings have different installations on their rooftops. These installations can conduct significant amount of noise which can be disturbing and affect living pleasure. Therefore, the amount of sun and shadow could also be of influence how residents experience their neighborhood and to what extent they feel attached. Lots of sun will increase the temperature in cities which is related to discomfort. However, too much shadow is also not desirable because of the blocked sunlight into dwellings.

- Amount of wind in the area (between and next to high-rise buildings)
- Amount of noise on streets in the area
- Amount of sun in the neighborhood
- Amount of shadow in the neighborhood

2.2.2 Building characteristics

Besides neighborhood characteristics, building aesthetics will be considered as well. This part will describe which building characteristics are of influence on neighborhood place attachment. Different papers have been conducted about aesthetics and the influence on place attachment. (Strong) relations have been found (Jaśkiewicz, 2015; Bonaiuto et al., 1999). Buildings form a significant part of

the built environment and forms a neighborhood. Feeling attached to a neighborhood is partly because of the feeling one has when walking along buildings. Buildings can also be a landmark and a recognition of the specific area which one can feel safe and familiar to. On the other hand, tall buildings could have an inhuman scale and could have a closed appearance which can lead to anonymity and an unsafe feeling.

The physical environment which includes buildings, is considering building aesthetics, volume and looks. Building characteristics which seem to be or could be on influence on place attachment are for example the transparency of the plinths, entrees, the volume of the building, the height of the building, attractive architecture, and façade transparency (Lewicka, 2011; Saadati, 2020; Friesinger et al., 2022). Furthermore, the research of Bonaiuto et al. (1999) found out that neighborhood attachment is significantly greater with quietness, pleasant building aesthetics and external connections. And the research of Al-Kodmany (2013) suggests that landmarks could help with orientation within a neighborhood, the base of towers should be designed based on human scale, there should be ground floor activities which can foster social life and also building entrances are important for creating place attachment. The building variables of the literature are considered neighborhood broad. For example, building heights means the general building heights in the neighborhood.

Plinths

- General level of transparency in plinths
- Activity level of plinths
- Design of plinths
- Type of entrances when a residential building locates other functions
- Design of the residential entrance

Design

- Building heights
- Volume (mass)
- Historic / modern architecture
- Shape (squared or other)
- General level of balance between open space and the buildings
- Landmarks
- Differentiation in design

2.3 Resident and household characteristics

The resident characteristics consist of both the personal resident characteristics and household characteristics. Place attachment can differ among residents as they have their own perspectives and ideas. But, place attachment can also be influenced by factors such as length of residence (the longer someone lives somewhere, the higher the attachment), age (higher attachment levels when people are older) and if a house is for example rent or owner occupied. Length of residence seem to be the most impactful variable of resident characteristics influencing place attachment, which is found in different studies (e.g. Bonaiuto et al., 1999; Chan & Li, 2022; Brown et al., 2003; Lewicka, 2011; Casakin et al., 2015; Lestari & Sumabrata, 2018). Additionally, homeownership seems to be a strong predictor for place attachment as well, which could have a relationship with pro-environmental behavior: people take more responsibility when they own a dwelling (Bolan, 1997; Brown et al, 2003). The variables gender, cultural background, education, place of origin (born in the neighborhood or elsewhere) also seem of importance (Anton & Lawrence (2014). Expat or local and the amount of people in the household are less strong but still important to find interesting connections. Furthermore, the tendency to leave has been researched in the paper of Leviston et al. (2023) and seems to be of influence on place attachment.

- Gender
- Age
- Level of education
- Place of origin
- Residency status
- Rent/owner-occupied
- Length of residence
- Household composition
- Tendency to leave

2.4 Internal building characteristics

Not only personal and household characteristics may influence differences in perceived place attachment, but the characteristics of the building people live in, may also possibly influence perception. As already described, place attachment considers physical attachment and social attachment. Research towards the social part of place attachment has been done a lot and in different ways. As this research focusses on the physical part, it is interesting to consider building specific characteristics which could be socially related. High-rise towers could vary strongly in type of building. Some have shared facilities which could contribute to a higher social interaction between residents, some of them doesn't have any shared facilities. The connection with other residents and/or neighbors in the same building could improve sense of community and well-being (Nguyen et al, 2020). This could lead to a stronger connection with the surrounding environment of which the the residential building is part of. Therefore, it is interesting to consider different types of buildings and test the possible influence on the results. One assumption that can be made, based on the research of Glaeser & Sacerdote (2000), is that apartment residents have less connection to the street but a higher connection with their neighbors because of the short physical distance between dwellings. It is therefore even more interesting to see differences in, for example, the number of dwellings in a building or the number of floors (height) of a building, testing the influence on place attachment. The following characteristics are considered to determine which variables or (internal) differences in buildings may affect place attachment:

- Shared outdoor space
- Shared indoor space
- Public plinth activity
- Moment of delivery
- Number of floors
- Number of apartments
- Presence of private balconies
- Type of lobby design
- Mixed-use
- Car parking facilities

2.5 Satisfaction

In relation to place attachment, satisfaction receives attention and is a topic of great interest in psychology and urban planning. The definition of residential satisfaction can be described as 'an attitude reflecting the fulfillment of residents living in a specific place in relation to their needs, expectations and objectives' (Chen et al., 2019). Another construct in literature on psychology is environmental satisfaction: 'the contentment with local environmental conditions and governmental environmental policies' (Pelletier et al., 1996). Both the residential and environmental satisfaction are influenced by environmental characteristics and are predictors of cognitive, affective and behavioral characteristics including the attachment to a place. The residential satisfaction can be evaluated on different levels: dwelling, building, neighborhood, district, city or community. According to Hur and

Morrow-Jones (2008) is the neighborhood the most important place where our life takes place and influences quality of life. The terms place attachment and residential or environmental satisfaction slightly overlap each other, as residential satisfaction can also be understood as a dynamical interaction process between residents and the social and physical factors of the environment (Mesch & Manor, 1998). Therefore, satisfaction is interesting to consider in the context of place attachment, to find relationships which can give new insights in predicting and improving place attachment.

Residential satisfaction even has been considered as an important predictor of place attachment. Although it is possible that people who are satisfied with their residential environment are not particularly attached to a place, but most of the research do find a positive relationship between these two constructs in different contexts. People feel stronger connected with a place when living at a certain place is meeting their needs, expectations and objectives. A high quality of the residential environment could lead to a higher positive experience and again could lead to increased satisfaction and influence place attachment (Bonaiuto et al., 1999).

However, other studies, such as Ringel and Finkelstein (1991), argue for the differentiation between residential satisfaction and place attachment, noting that individuals can have high place attachment despite low residential satisfaction. This can be seen in situations of natural disasters or social conflicts where people desire to go back to their homes where their roots are and where they feel attached, even when the residential satisfaction following these events are very low (Lewicka, 2008). This indicates that while residential satisfaction and place attachment are related, they are distinct constructs. Residential satisfaction involves an evaluation of the physical characteristics of the place and the use of resources, while place attachment is a multi-component construct of the assessment of physical and social aspects (roots and belonging) (Lewicka, 2010; Milligan, 1998). An important predictor for place attachment is therefore length of residence as already described.

Not only the influence of satisfaction on place attachment is found, also the influence of place attachment on satisfaction has been found, as place attachment could be a predictor of residential satisfaction as well (Fleury-Bahi et al., 2008). Kyle et al. (2004) concluded in their research on the influence of place attachment on perceived values among tourists that place attachment is a significant factor in explaining differences in tourists' perceived values. When a place fits the tourists' preferences, they develop an affective attachment to the place in which leads again to an increased satisfaction. These researches shows that the relationship between place attachment and (residential) satisfaction goes both ways (Hwang et al., 2005; Prayag & Ryan, 2011).

That this relationship between satisfaction and place attachment has been found is clear, which also has been found in the following research of Mohit, et al. (2010) and Luitse (2021). The research of Mohit, et al. (2010) distinguishes different components of residential satisfaction: 1) dwelling unit features, 2) dwelling support services, 3) public and parking facilities, 4) residential environment (social and physical) and 5) neighborhood facilities. The different components combined creates two dimensions: the physical environmental dimension and the social dimension. The physical environmental dimension has a lot of overlap with place attachment as indicated by the literature and in the context of this research. The paper concludes that it is expected that environmental variables, which could affect place attachment, could also affect residential satisfaction. As well as the resident and household variables such as age, residential duration, background etc. Residential satisfaction goes beyond the walls of the house/dwelling of a resident and includes more elements such as relations with neighbors (Brower, 2003), the physical appearance of the neighborhood (Sirgy & Cornwell, 2002), noise and traffic density (Lipsetz, 2000), green areas or parks (Korpela et al. 2009), and safety (Brown et al., 2003). Guest & Lee (1983) stated that residential satisfaction could be explained through the evaluation of a series of variables 'that help to fulfill an individual's needs' of which 'social interaction' and 'use of services' are most closely linked to place attachment. This confirms the literature of place

attachment and variables which are included in this study and tested for possible influence on place attachment.

The research of Luitse (2021) tested the relationship as well. The null-hypothesis was rejected, and the alternative hypothesis accepted in which is stated that there is a relationship between residential satisfaction and place attachment. The research is mostly based on place attachment, but feeling responsible and feeling safe also seems to have a significant effect on residential satisfaction which has a large connection with the physical conditions of place attachment. An interesting result is that people think contact with the neighborhood is more important than contact with the next-door neighbors in relation to residential satisfaction. This suggests that possibilities to interact with people from the neighborhood is important such as meeting places (parks, playgrounds, squares etc). Within place attachment, social contact and bonding can increase the attachment to a place and therefore neighborhood physical elements important to facilitate possibilities for social contact.

According to Lewicka (2010), the strongest places to attach to are the residential building and the neighborhood. Satisfaction seems to be a predictor of place attachment which is why in this research the influence of "neighborhood satisfaction" and "building satisfaction" will be examined to see if there is a relationship. Additionally, the variables that may influence place attachment are also tested for neighborhood and building satisfaction. Neighborhood and building satisfaction will be considered as a dependent variable and will have a two-sided relationship with place attachment in the conceptual model. In this research, the focus is on the main dependent variable 'place attachment'. Satisfaction is added as a possible influential predictor or outcome.

Conceptual model

Based on the literature, a final conceptual model is defined, see figure 9. The independent variables are possible characteristics influencing the dependent variables which will be tested in the data research. The dependent variables are “neighborhood satisfaction”, “building satisfaction” and “place attachment”. The conceptual model is divided in the “general neighborhood statements” and the “my neighborhood statements”.

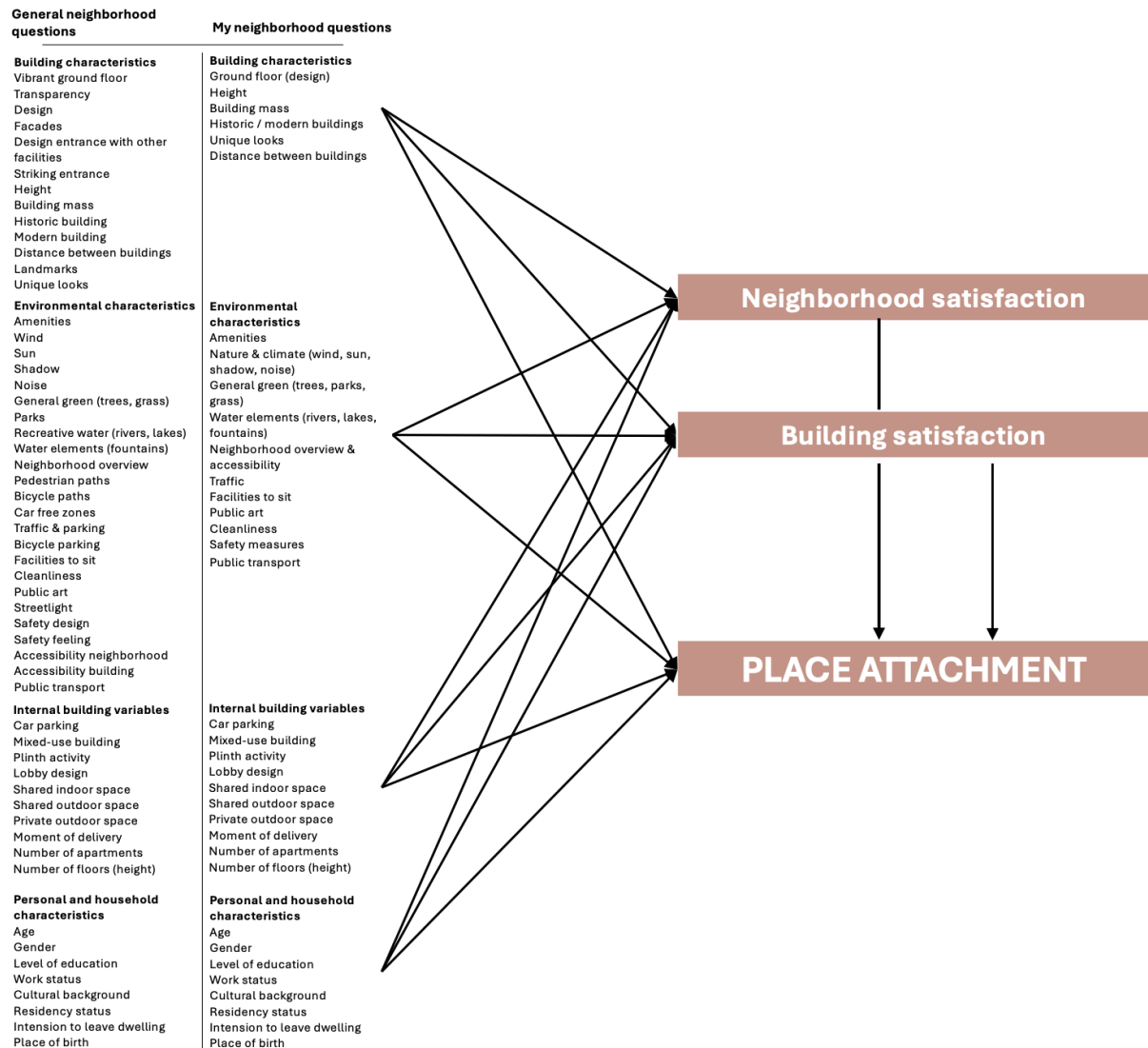


Figure 9: Final conceptual model

2.6 Conclusion

The concept place attachment considers the emotional bond between a place and a person and can occur with social aspects as well as physical aspects within a place. Literature research has shown that place attachment is widely studied, such as its dimensions, research capabilities and is applied in different settings and (non-residential) locations. The tripartite framework of Scannel and Gifford (2010) is used to investigate place attachment in high-rise residential areas. Place attachment consists of three dimensions: place, person and process. All three dimensions will be considered in this research. Research towards the physical attributes of a neighborhood has been done but not extensively, not in the context of high-rises and especially not in the Netherlands. For the environmental aspects, green and accessibility seem of high importance. Building aesthetics and design seems of high importance within the building characteristics, and for personal and household characteristics, tendency to move and place of origin seems of high importance. All possibly environmental, building, personal and household and internal building characteristics together form a strong basis and serves as input for the surveys which will be discussed in the next chapter.

3. Methodology

In the previous chapter, literature has been consulted to explore the concept of place attachment and what could possibly affect this term when it comes to physical features. The chapter ended with a definite topic list with environmental, building, and personal/household characteristics. In this chapter, the methodology for the research will be explained and elaborated. The research will be quantitative and qualitative in nature which means two different approaches for data collection and elaboration. The research methods will be explained and consists of three parts: elaboration on expert interviews, elaboration on case studies and elaboration on quantitative research (statistical method). The chapter ends with a concrete survey format which could be used to obtain the data from the respondents.

3.1 Research methods

The study contains qualitative research and quantitative research. The qualitative part consist of interviews with experts in the real estate development sector with the goal to find out and understand if and how experts considered place attachment in the collaboration and design of real estate developments. Information is gathered about the building and area design aspects they consider in their (master)plans, what is important considering the public space in relation to attaching to a neighborhood and what design and collaboration improve possibilities to improve residents' attachment to their residential neighborhood. The quantitative part consists of data research. Data is collected among high-rise residents living in high-rise neighborhoods, with the goal to find out which physical area and building factors are of influence on high-rise residents' attachment to their residential area, from a resident perspective.

The chosen approach provided a holistic view: the qualitative research informs about the knowledge and strategies of professionals in the field, while the quantitative research shows the possible importance of physical factors of the residents in their living environment. This combined allows for finding overlap and differences between experts' practices and academic based research among residents' experiences. By comparing both outcomes, it was possible to make targeted recommendations to practitioners, enabling them to be even more responsive to residents' needs and create environments that promote place attachment. Moreover, with the integration of insights of both methods, this study is not only theoretically based but is also practically effective in enhancing residents' connection to their living environment.

3.2 Expert interviews (qualitative)

For the qualitative part of this study, interviews are being held with professionals from the field. Information is gathered from experts who may have information about what they implement(ed) in their plans to increase perceived place attachment and thus increase quality of life and well-being. Organizations involved in an area development which could be of interest for this research subject are real estate developers, municipalities, and urban planners (or architectural masterplan makers). Urban planners are often part of a municipality. The goal of the interviews is to find out if area makers do consider place attachment, in which way (expert perspective), and if there are possible improvements when comparing their results with the outcomes of the surveys (resident/user perspective).

Expert involvement

The involvement of real estate developers is vital as they have a direct influence on the physical structure and design of the environment. Urban planners (part of a municipality or private) play a key role in shaping the overall layout and functionality of the neighborhood, which directly impacts residents' connection to the place. The involvement of the municipal government is significant due to their role in establishing regulations and policies related to real estate development and urban planning. This can have a substantial impact on the physical features of the environment and, consequently, on residents' place attachment. Architects, with their expertise in design and spatial

planning, contribute to the aesthetic and functional aspects of high-rise areas, influencing residents' subjective experiences. Considering and involving these influential and diverse expertise provided a comprehensive understanding of the built environment.

Interview method

The interviews were conducted with an open-ended and semi-structured format. Within this structure, questions have been thought out, formulated and structured. However, this type of interview allowed to steer in between questions and ask through on an interesting answer (Merkus, 2021). At the start of the interviews, place attachment has been explained roughly without explaining the academic term in detail. The dimensions of place attachment were described as: (positive) emotions residents experience in the neighborhood (affect), the feeling of being at home in the neighborhood (identity) and meeting residents needs in the neighborhood (dependence). The interview questions were formulated as open as possible to allow own interpretation and insights of the interviewee which could lead to unexpected and surprising results. However, it was harder to find similarities between the interviews as they did not have the same structure. Questions were asked on the overall themes: the built environment, the building characteristics, general lessons learned, internal variables and involvement of the user. Each interview had a duration of around 30 to 60 minutes (not strictly). To be able to explain place attachment and dimensions to the experts as easy to understand, each dimension was described as follows. Affect was described as '(positive) emotions in the neighborhood', identity was described as 'feel at home in the neighborhood' and dependence was described as 'meeting the residents needs in the neighborhood'. In table 3 the list of questions can be found. The list of questions used in the qualitative research can also be found in appendix 4.

Table 3: Interview questions experts

Environmental questions	<ol style="list-style-type: none"> 1. During the design process of area x, did you consider creating a feeling of 'home' and connectedness with the area for (future) residents (certain facilities, public area design), creating welfare of residents (by comfort, attractive architecture, greenery, facilities), making sure the area meet the needs of the residents (facilities, leisure, work) and people feel identified or trusted within the neighborhood (historic references, cultural symbols, architecture, meeting places) 2. During the environmental design, did you promote/consider the way (future) residents feel connected with their neighborhood, experience happiness/safety/trust and how to optimally meet in their physical needs? 3. If yes, how was this considered in the design of the environment?
Building aesthetics questions	<ol style="list-style-type: none"> 1. During the building design, did you promote/consider the way (future) residents feel connected with their neighborhood, experience happiness/safety/trust and how to optimally meet in their physical needs? 2. If yes, how was this considered in the design of the building(s)?
Internal building characteristics and personal and household characteristics questions	Do you think this connectedness with a neighborhood (place), the experience of happiness/safety/trust and whether the physical needs of the residents are being met, can vary/differ among various types of internal design of a building? Such as shared facilities or specific plinth functions? And among different cities? Or household and personal characteristics?
General questions	If you look at the neighborhood today, what elements did you considered back then and turned out to be successful? Which aspects did work? With the knowledge from today what would you do differently or apply? What could have been better? Improvements?

To approach and select experts with an expertise that fit within the context and level of this study, the following criteria has been developed:

1. Criteria per expertise:
 - Architects should be familiar with area masterplans
 - The urban planners should be working within a municipality of the case study areas.
 - The real estate developers should have worked on one of the case study areas.
2. The company the experts are working for should have a national name. A good example for architects is KCAP or Barcode architects.
3. The expert should have at least 5 years of expertise in real estate developments.
4. The expert must have been influential in the case area.

The following eight experts were approached within the framework of this research and in relation to the case study areas. Each expert has a connection with one of the case study areas. A connection means they work or have worked in the area. The names of the experts are not mentioned out of privacy. Almost all interviews were done via Teams.

Table 4: Experts approached to participate in this study

Type	Organization	Function	Name in text
Amsterdam- Zuid-as			
Architect	De architecten Cie.	Partner	Expert 4
Urban planner	Municipality Amsterdam/Rotterdam	Senior employee	Expert 5
Developer	BPD	Director projects	Expert 6
The Hague- Spuikwartier			
Architect	Klunder architecten	Senior employee	Expert 8
Urban planner	Municipality Den Haag	Senior employee	Expert 3
Developer	DELTA	Director projects	Expert 7
Rotterdam- Wijnhaven			
Architect	KCAP	Partner	Expert 1
Urban planner	Municipality Rotterdam/Amsterdam	Senior employee	Expert 5
Developer	AM	Senior employee	Expert 2

Elaboration and conclusion formulation

All interviews were recorded with permission of the interviewees. The audios have been saved and everything that has been said, was transcribed word by word. To be able to draw and formulate conclusions, the method of 'color coding' is used (Delve, n.d.). This method allows researchers to structure and prepare the data into themes and patterns for systematic analysis. Additionally, it is possible to find results that are truly representative of the data. Color coding is possible in three ways: inductive coding, deductive coding or a combination. Inductive coding identifies the themes based on the text, deductive coding identifies the themes on forehand and investigate data which fits the themes. The combination method uses both techniques which is used in this study. Inductive coding is used as a basis but is further supplemented by deductive coding, to not disregard important information. The combination method fits well within the semi-structured interview method which provided some guidelines and themes in the interviews, but gave space for own ideas and interpretation. The eventually chosen themes were based on the prepared question list (deductive coding) and other subjects that were addressed (inductive coding). After all themes were established and the important text in relation to place attachment was given a color, all texts parts with the same color were merged. The findings were read through, and conclusions are formulated within three

different overall themes: “place attachment” which considers all information given about the construct, “design” which considers all information about design and “collaboration” which considers all information about collaboration. See appendix 5 for the themes chosen, the corresponding colors, the transcribed interviews and the merged colored texts.

3.3 Case studies (quantitative)

The quantitative part of this study consists of data research among high-rise residents. The goal of the survey research is to find out which physical features could affect residents’ attachment to their high-rise neighborhood. Flyers were distributed in the selected neighborhoods, to have a greater sample to analyze and to be able to look for differences within cities/neighborhoods. As described in the literature research, the neighborhood is the most often researched geographical scale, but as the boundaries are often not clear, the results are less reliable or comparable (Anton & Lawrence, 2014). The neighborhood areas in this research are based on the geographical structure of the neighborhood, which is determined by, for example, main streets, the structure of housing and the neighborhood designation on ‘AlleCijfers’ which provides numbers about each neighborhood in the Netherlands. A 300-meter radius was chosen as the “neighborhood” because, in the selected case study areas, this radius encompasses the entire neighborhood. In the survey, residents were asked to consider their neighborhood as an area of 300 meters around their residential building.

3.4 Survey design

The quantitative data research uses a questionnaire to collect a large amount of information from a large group of respondents. The data contains statements for the dependent and independent variables. The independent variables consist of amenities (11 indicators), environmental characteristics (23 indicators), building characteristics (13 indicators) and personal and household characteristics (8 indicators). To measure place attachment, 12 statements are included, four questions for each of the dimension “affect”, “identity” and “dependence”, see 3.1.3.1. One statement is included for neighborhood satisfaction and one statement for building satisfaction. To gain complete information about which physical aspects of a neighborhood are predicting place attachment, residents are being asked about the physical aspects of their own neighborhood (MNH) and about what they generally think is important in a neighborhood like theirs (GNH). This approach ensures that both the perception of their current environment, and their underlying values and perceptions, are considered.

The personal and household statements are multiple choice (categories) and all other statements regarding place attachment, the physical environment and building aesthetics are measured with a Likert-scale of 1 (strongly disagree) to 5 (strongly agree). To measure the differences in building type on perceived place attachment, observation techniques were used such as building height, commercial plinth/non-commercial plinth, shared facilities etc.

The survey is structured as follows:

1. Introduction and consent
2. Place attachment, neighborhood satisfaction and building satisfaction statements
3. The “my neighborhood” statements
 - a. Amenities
 - b. Nature and climate
 - c. Environmental
 - d. Building
4. The “general importance” statements
 - a. Amenities
 - b. Nature and climate
 - c. Environmental

- d. Building
- 5. Personal and household statements

The final survey can be found in appendix 9.

Data sample

When determining the response sample, several aspects must be considered such as the reliability rate, error rate and population. However, in this study, the type of respondents is very specific and targeted: high-rise residents of the chosen high-rise neighborhoods in Amsterdam, Rotterdam and The Hague. This is why no specific minimal number of respondents has been thought out in advance, it depends on the number of apartments the research buildings contain. In The Hague, only 5 buildings meet the criteria which are in total 1256 apartments. In Rotterdam, also five buildings have been chosen meeting the criteria, which contain in total 733 apartments. In Amsterdam, the five chosen buildings contain 691 apartments. In total, the sample size is 2680 apartments and thus potential respondents.

Survey details

The survey was an online survey and provided through LimeSurvey (see appendix 9 for the survey). For the design of the distributed flyer, see appendix 6. The survey was available in both English and Dutch. Respondents were able to reach the survey by scanning a QR code or type in the provided link. Data safety and privacy should be ensured when data is gathered from human participants. The general data protection regulation requires researchers to be transparent about what they do with the data. Also, the Eindhoven University of Technology demands that questionnaires of students should be approved by the Ethics Review Board. This survey got the demanded approval before distribution. Each respondent must agree with the data policy terms before they can participate in the research. The data policy can be found in appendix 10. After finishing this research, the data was stored safely through Eindhoven University.

3.5 Operationalization

Place attachment measurement

Place attachment is a construct and measured in many different studies already. To find out which measurement should be used in this study, two studies have been reviewed (see chapter 2.1). Based on the research of Jorgensen & Stedman (2001) and Nielsen-Pincus et al. (2010), the following items are used to measure the three dimensions of place attachment.

Table 5: Place attachment measurement

Measurement of place attachment	Question
Place affect	I feel the happiest when I am in my neighborhood
	I will not miss this place when I would be forced to leave
	I feel safe when I am in my neighborhood
	My neighborhood is my favorite place to be
Place identity	My neighborhood reflects me (in my identity, norms and values)
	My neighborhood shares the same values as me
	I feel like I can totally be myself when I am in my neighborhood
Place dependence	My neighborhood says very little about me
	In my neighborhood, I can do and/or find anything that is important for me
	For the activities I enjoy the most, the settings and facilities provided in my neighborhood are the best

There are other places that takes my interest much more than my own neighborhood
 I think there are much better places than my own neighborhood

Neighborhood and building satisfaction measurement

To measure the degree of satisfaction of residents’ neighborhood and building, the following statements are used in the survey.

Table 6: Measurements of “neighborhood satisfaction” and “building satisfaction” that will be used in this research.

Measurement of neighborhood and building satisfaction	Question
Neighborhood satisfaction	I am satisfied with my neighborhood
Building satisfaction	I am satisfied with my building

The statements of the dependent variables and the independent variables considering the environmental and building variables are measured using a 5-point Likert scale. The personal and household questions as well as the internal building variables are nominal or ordinal and are categorized. An explanation for the categories are given below.

Personal and household measurement

Questions to create a clear overview of the respondents personal and household characteristics are being asked first. For gender, the question is: ‘what is your gender?’ with the answer options men / female / nonbinary / no answer. Age will be asked in the following categories: 18-25 / 26-40 / 41-60 / 61+ / no answer. The level of education will be obtained by the question ‘what is your level of education?’ with the answer options: Primary school or less / MBO, VMBO or lower vocational education / secondary school / HAVO, VWO / higher professional education / bachelors degree / university master / no answer. The employment status is asked in a few simple categories: employed full-time / employed part-time / student / unemployed / retired / no answer. The next question: “what is your residency status?” is categorized in: I have a Dutch passport, I have a foreign background with a Dutch passport, I have a foreign background without a Dutch passport and other/prefer not to say. To find out which cultural background a respondent has, the question “What is your **cultural background**?” has the following categories: native Dutch, western foreign background, non-western foreign background and prefer not to say. When the answer is ‘the Netherlands’ it is interesting to know if a resident already lives it’s whole life in the neighborhood or city or if a person is from elsewhere in the country. Length of residence is questioned by the categories: <6 months / 6 months – 2 years / 2-5 years and 5+ years. People with just a short period of residence can feel less attached because they may still need to explore their neighborhood and need time to feel at home. Lastly, the number of people in the household is interesting to consider as larger households may have less needs to explore their neighborhood when they have a safe place and company in their own dwelling.

Internal building variables

The internal building variables are obtained by observation/desk research (see appendix 3). In this part, the category choices will be explained and are based on what is present in the research buildings:

- Shared space consists of two parts: availability of outdoor space and availability of indoor space. Both are divided in two categories: ‘yes’ and ‘no’.
- Private of outdoor space is divided into two categories: ‘yes’ and ‘no’
- Mixed use building is categorized in: ‘Restaurants/cafés’ and ‘business/restaurants/cafés’

- Lobby design is categorized in 'striking' and 'simple'
- Building year
- Number of floors
- Number of apartments
- Car parking is categorized in 'on levels', 'underground' and 'none'

3.6 Data collection

Neighborhood criteria and selection

The Netherlands knows only a few high-rise neighborhoods which fit within the context of this research and problem description. In a most optimal situation (to look for differences within cities), the research neighborhoods are in different cities. These criteria have been set because the new developed high-rise neighborhoods in the Netherlands will have the same characteristics. The following are the requirements for establishing cases:

1. The neighborhood should be in the city center of Rotterdam, Amsterdam, and Den Haag.
2. The neighborhood should consist of multiple high-rise towers, with at least 5 high-rise residential buildings to research on (70m or higher).
3. It should be a mixed area with housing, amenities, offices and retail.
4. The research buildings should internally differ from each other (e.g. commercial plinths/non-commercial plinths, differ in shared space yes/no and should consider rent and buy housing).

The case selection process is, however, limited as high-rise neighborhoods are still very scarce in the Netherlands. High-rise towers are often located in the largest cities of the Netherlands such as Utrecht, Amsterdam, Rotterdam, The Hague and Eindhoven. Looking into these cities, many high-rise towers are non-residential which means they have other functions such as a hotel or office. For example, the central district in Rotterdam which contain (mainly) office towers or hotels. Existing high-rise towers are mostly fragmented located across the city. Only a few high-rise neighborhoods are eligible for this study which are 'the Spuikwartier' in the Hague, 'the Zuid-as' in Amsterdam and 'the Wijnhavenkwartier' in Rotterdam. One other neighborhood is considered located in Rotterdam, the 'Kop van Zuid' but was not chosen as 'the Wijnhavenkwartier' was more suitable because more residential towers are bundled in the residential area. Each neighborhood is roughly analyzed with numbers from AlleCijfers (n.d.) to be able to compare the personal and household characteristics from the surveys with general numbers of the neighborhood and look for differences and similarities. Below, the neighborhoods, inclusive the boundaries, and buildings that will be used in this study are visualized.

Research buildings criteria and selection

Different high-rise buildings are located in the selected high-rise neighborhoods. Only residential buildings are eligible for research which means all other non-residential buildings are excluded. However, mixed-use buildings are not excluded. A complete list of considered residential high-rise towers can be found in appendix 1. In this complete list, all high-rise (residential) towers which are higher than 70m and located in the high-rise selected neighborhoods can be found. Google maps 3D is used to look for high-rise towers and Hoog500 (n.d.) is used to identify specifications and actual heights. The eventually chosen buildings vary internally, in building year, height and type of facilities inside the building. Table 7 shows the selected buildings and appendix 1 shows the considered buildings. The high-rise neighborhood in The Hague only contains five residential buildings meeting the criteria. To hold on to the same number of buildings for each of the research areas, five buildings are chosen in Rotterdam and Amsterdam as well. Below, each research area including the research buildings will be described.

Table 7. The selected 15 high-rise residential towers per area with number and name

Amsterdam		Rotterdam		The Hague	
1	Intermezzo	1	Up:town	1	Bolero
2	Valley	2	CasaNova	2	Adagio
3	Xavier	3	Red apple	3	De Kroon
4	Symphony	4	Waterstadtoeren	4	Wijnhaven building
5	New Amsterdam	5	100hoog	5	New Babylon

1. Case Rotterdam

Rotterdam has a few clusters of high-rises and strict but encouraging rules as described in their ‘hoogbouw visie’ (municipality of Rotterdam, 2019). This hoogbouwvisie describes the ambitions of the municipality on how high-rise towers can be incorporated into the current city buildings and contains interesting information about the city at eye level, experience of people on streets, and preventing anonymous towers by mixing different functions. The municipality has designated several areas where high-rise buildings are allowed: Rotterdam Central Business District (CBD) and the Wijnhaven (considered as the city center), Kop van Zuid, Rijnhaven, Hart van Zuid, Feyenoord city and Alexanderknoop.

The selected neighborhood is the Wijnhaven. The Wijnhaven locates different high-rises and is a mixed functions neighborhood: studenthousing, low-, mid-, and high- rent and owner-occupied housing comes together with functions such as the hogeschool, museum, offices, supermarkets, and restaurants. It is positioned on the southern part of the core city center and very close to all different kinds of amenities and a large train station (Rotterdam Blaak). The Wijnhaven can be described as characteristic, rough and the features of the activities of its history are still visible and tangible. This part of Rotterdam has identity which could have a positive effect on perceived place attachment. Figure 10 shows the neighborhood boundaries and the chosen research buildings.

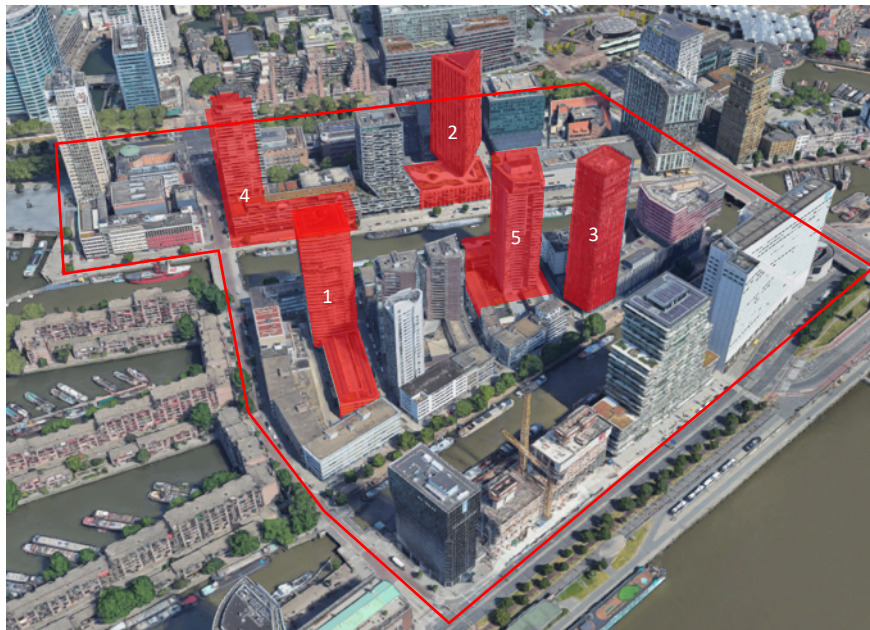


Figure 10: Map of the research neighborhood in Rotterdam, including the location of the research buildings

Chosen buildings in the Wijnhaven for residential surveys

1. Up:town

2. Casanova

3. Red Apple

4. 100hoog

5. Waterstadtoeren

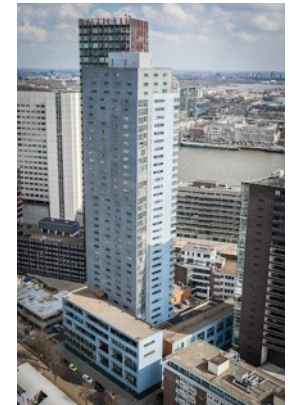
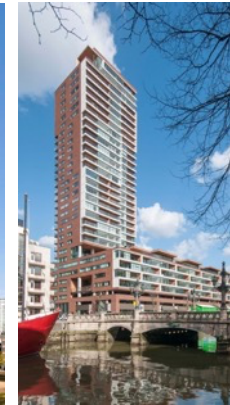


Figure 11:
Up:town building
(Huurwoningen,
2017)

Figure 12:
Casanova building
(Top010, 2022)

Figure 13: Red Apple
building (Maas & Hagoort,
2011)

Figure 14:
100Hoog building
(Architectuurprijs,
n.d.)

Figure 15:
Waterstadtoeren
building (Top010,
2013)

2. Case The Hague

The Hague comes after Rotterdam considering ambitions in developing high-rise towers. The Hague also set up a 'hoogbouwvisie' (municipality of The Hague, 2017). In this document is intensively described how a high-rise tower should be designed: starting with a plinth of minimum height, a 'urban layer' with a maximum height, a max diagonal of the tower in the first 70 meters and a max diagonal of the tower from 70 meters. A tower should end with an architectural feature.

In The Hague, the area that meets the case study requirements is the 'Spuikwartier' neighborhood which is a neighborhood including high-rise housing and mixed-use functions. The ministries of justice and home affairs, and the university of Leiden are located here as well. Therefore, the municipality is also planning on more high-rises around Den Haag central station which makes this case even more interesting. The neighborhood is an important entrance to the center. The place connects the closely located train station 'Den Haag centraal' and the core city center. The towers are a great part of city skyline, each of the buildings have a specific and attractive architecture. New buildings should meet strict criteria about materials, volume and colors. The Spuikwartier/wijnhaven does not have a clear identity as this area is quite new, but it is touristic as it is a walking through location of people arriving by train. In figure 16 the chosen buildings and positions in the neighborhood can be found.



Figure 16: Map of the research neighborhood in The Hague, including the location of the research buildings 39

Chosen buildings in the Spuikwartier for residential surveys

1. De Kroon 2. Adagio 3. Bolero 4. New babylon 5. Wijnhaven building



Figure 17: De Kroon building (RBM, 2022)



Figure 18: The Sonate buildings (Wonen in Den Haag, 2022)



Figure 19: New babylon buildings (Wicono, n.d.)



Figure 20: Wijnhaven building (De Wilde, 2019)

3. Case Amsterdam

A typical high-rise neighborhood in Amsterdam is the Zuid-as. This area is the only known high-rise area built right now in Amsterdam. The Zuid-as is (originally) an office district but becomes more and more a mixed area with housing, retail, and restaurants. The ‘Zuid-As’ is originally built to develop as the high-quality, international business district of Amsterdam because of the strategic location towards Schiphol and the high-ways. However, the area went through a history of trial and error. The buildings on the Zuid-As were monogamic: the district became empty after office hours as all its users went home. Currently, new residential towers are built, in construction or planned with the goal to create a more 24/7 and mixed-use area with all-day livability. The Zuid-as and the selected case study area is multifunctional: living, offices, sports, leisure and amenities which match with the selection criteria. Also, the Zuid-as area has the most high-rise towers of the Netherlands and can be described as a real ‘high-rise neighborhood’.

The selected neighborhood does not cover the whole Zuid-as. The marked neighborhood concerns the southern, residential part of the station. In this part, the new mixed-use strategy is already visible. The neighborhood is not located in core city center of Amsterdam but has a very accessible train station nearby (Station Amsterdam-Zuid). The neighborhood is quite new, clear structured with a high building density and volume. In figure 17 the chosen buildings and positions in the neighborhood can be found.



Figure 21: Map of the research neighborhood in Amsterdam, including the location of the research buildings

Chosen buildings on the Zuid-as for residential surveys

1. Intermezzo

2. Symphony

3. Xavier

4. New Amsterdam

5. Valley



Figure 22: Intermezzo building (INBO, 2022)



Figure 23: Symphony residential building (left) (Cie, n.d.)

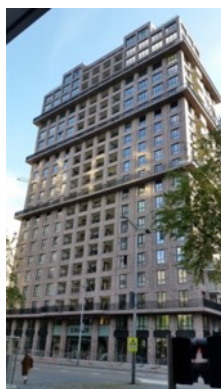


Figure 24: Xavier building (Wikipedia, n.d.)



Figure 25: New Amsterdam building (VIAC, n.d.)



Figure 26: The Valley building (DOUXE hotel luxury, n.d.)

Internal building variables

The internal variables are the objective variables of high-rise residential buildings. These variables will be gathered by desk research, observation or by contacting the investor when it is not directly visible or public accessible. In total 10 variables will be observed: building year, plinth facilities, shared indoor space, shared outdoor space, private outdoor space, mixed-use, lobby design, number of dwellings, number of floors and car-parking. The variables are categorized to be able to quantify the observed data (see 3.5 operationalization).

3.7 Survey distribution

The surveys have been distributed in residents' mailboxes on the 10th of April in Amsterdam and Rotterdam, and on the 12th in The Hague. See appendix 6 for the double page flyer that has been designed and distributed, and appendix 9 for the survey design. The flyers have an attractive look to hopefully collect as many responses as possible. The invitation contained information such as who the researcher is, contact information, a QR-code to the link and the link written out in case people do not trust a QR-code. The survey took around 10 minutes to complete. In total, 2650 surveys were distributed over 15 buildings. The survey has been set offline on May 10th. After this date, it was no longer possible to participate in the study. The data is exported to SPSS to be able to analyze the results.

The information about the buildings was collected (internal building variables) meanwhile and the interview chapter has been written. The internal building data is connected to the data collected via the survey to be able to see differences in type of buildings. Respondents were asked at the start of the survey in which building they live to be able to connect the internal characteristics of their residential building to their survey output. The internal building variables are given in appendix 3.

3.8 Data set

Once the survey has been set offline and the data is exported to SPSS, the data has been cleaned and structured. In total, 2680 surveys in 15 buildings (three areas) have been spread. Not all surveys were filled in correctly or respondents did not finish the survey which led to 15 unusable surveys. These are excluded from the data set. What remains are 160 complete and usable responses, which is a 6% response rate. Table 8 shows the approached apartments and the usable responses per area and per

building. Rotterdam has the highest response rate with an amount of 7%, after that, The Hague follows with 6% and Amsterdam has the lowest rate of almost 5%. In chapter 5, the data will be further described and statistically analyzed.

Table 8: Response rate per case study area

	Distributed	Number of responses	Usability rate
The Hague			
De Kroon	256	19	7,4%
Adagio	268	13	4,9%
Bolero	192	12	6,3%
New Babylon	370	24	6,5%
Wijnhaven building	170	7	4,1%
Total	1256	75	6,0%
Rotterdam			
Red Apple	151	9	6,0%
Up:Town	180	11	6,1%
CasaNova	116	11	9,5%
Waterstadttoren	176	7	4,0%
100hoog	110	13	11,8%
Total	733	51	7,0%
Amsterdam			
Symphony	80	5	6,3%
Xavier	160	7	4,4%
Valley	100	14	14,0%
New Amsterdam	198	5	2,5%
Intermezzo	153	3	2,0%
Total	691	34	4,9%

3.9 Statistical methods

After collecting data from the surveys, the data is analyzed using a bivariate analysis and a multiple regression analysis.

3.9.1 The bivariate analysis

A bivariate analysis is a statistical method to investigate the relationship between one dependent variable and one independent variable (Masud, 2024). And if so, how strong this relationship is and in which direction the connection exists. The bivariate analysis is crucial as it filters the large number of variables, ensuring that only those demonstrating a relationship with one of the dependent variables are included in the regression model.

A distinction is made between significance levels 0.01 (1%) which will be colored dark green and 0.05 (5%) which will be colored light green. With a level of 0.01, the change that a difference exists due to chance, is lower than 1% which means a high significance and very meaningful difference. With a level of 0.05, it is lower than 5% which means a significance but only a meaningful difference. Different methods are used to test relationships and find any significance. The method used depends on the level of measurement. The independent variables are nominal, ordinal or interval and the dependent variables are interval. The dependent variables "place attachment", "neighborhood satisfaction" and "building satisfaction" are strictly ordinal but are considered an interval variable in this study. "Place attachment" is a construct of several statements in the survey, the sum score of

these statements (measurement scale 1-5) is checked for internal consistency and is used as the dependent variable in the bivariate analysis. "Neighborhood satisfaction" and "building satisfaction" consist of only one statement in the survey but are also considered as interval variables because of their numeric character.

3.9.1.1 types of bivariate analysis

With the measurement scales being clear and based on this, the following types of bivariate analysis are used to find relationships between variables:

1. **Bivariate Pearson correlation** to look for significance between the dependent variables (interval).

The bivariate Pearson correlation is used to describe the relationship between two variables, as well the strength as the direction of the relationship. The dependent and independent variables should both have an interval or ratio measurement scale. The strength of the relationship can be determined by the correlation coefficient. The closer to 1 (or -1) the stronger the relationship. The Pearson correlation has a few assumptions, and the variables must be continuous scaled, paired, independence of cases, have a linear relationship, bivariate normal distribution, there should be homoscedasticity and contain no outliers (Laerd Statistics, n.d.).

2. **Bivariate Pearson correlation** to look for significance between the dependent variables and the environmental and building independent variables (1-5 scale, interval).

3. **Bivariate ANOVA** to look for significance between the dependent variables and ordinal/nominal independent variables with more than 2 categories.

The ANOVA test is used to look for significance between a dependent interval/ratio variable and an independent nominal/ordinal variable with more than two groups.

Nominal and ordinal variables will both be tested with an ANOVA. The assumptions for the ANOVA test are normal distribution, homogeneity of variance, independent, sampled randomly (Editage, 2023).

4. **Bivariate independent samples t-test** to look for significance between the dependent variables and ordinal/nominal independent variables with 2 categories.

The independent samples t-test is used for the dependent variables with interval/ratio scale and independent with nominal/ordinal scale. The independent variables should not contain more than two categories. The assumptions for this test are independency of observations, no significant outliers, normal distributed and homogeneity of variances (Datanovia, 2019).

3.9.2 The regression analysis

After investigating which independent variables are significant and thus have a relationship with the dependent variables, a multiple regression analysis will be conducted. A multiple regression is a statistical tool which is used to understand the relationships between the dependent variable and multiple independent variables. By determining the overall fit of the model and the relative contribution of each of the predictors, it allows researchers to assess the impact of multiple factors simultaneously, providing a better understanding of how various predictors influence the research variable. In the model, the dependent variables are tested with the independent variables that were found to be statistically significant in the bivariate analysis.

A multiple regression method is very suitable as the research goal is to predict the value of a variable based on the value of two or more other variables (Laerd Statistics, n.d.). The variable that will be predicted is called the 'dependent variable' and the variables that are used to predict the dependent variable are called the 'independent variables' or 'predictors'. In this research, the dependent variables are "place attachment", "neighborhood satisfaction" and "building satisfaction". The independent variables contain all environmental, building, personal, household and internal building variables characteristics. The output table of the multiple regression are used to describe the relationships

between the dependent and the independent variables. First, the R square (R^2) which represents the proportion of variance in the dependent variable that can be explained by the independent variables, expressed in a percentage. Second, the significance level which shows how the independent variables statistically predict the dependent variable. And third, the unstandardized B coefficients which show how much the dependent variable varies with an independent variable when all other independent variables are held constant. With the help of these components, it was possible to investigate the effect size of an independent variable on the dependent variables and to compare the differences in the contribution of the independent variables. The chosen regression method is the Stepwise approach.

3.9.2.1 Stepwise method

The multiple regression method used is Stepwise. The Stepwise method is one of the approaches for entering predictors into the statistical model. Statistical algorithms determine what predictors eventually end up in the model. The stepwise approach combines backward elimination and forward selection. It adds (when variables are significant) and removes (when variables are not significant anymore) variables as it builds the model step by step. Stepwise randomly selects significant variables which can be problematic when many independent variables do not fit with the literature study. However, in this study, it is an appropriate method as the data contains a large set of independent variables based on literature (Wormuth, 2024). To decide which variables may enter and which variables should be removed, criteria have been established. To enter the model, variables should be below a P value of 0.05 (5%). When variables, that have been entered in the model, are no longer significant (above the value of 0.100 (10%)), they will be removed automatically.

3.9.2.2 Assumptions

A multiple regression analysis comes with assumptions. Without checking the assumptions before performing the analysis, the analysis becomes unreliable which results in incorrect output. In total, 8 assumptions should be verified (Laerd Statistics, n.d.-a; Tieleman, 2023):

1. **The relation between the dependent variable and each independent variables should be linear.** Linearity can be checked by creating a scatterplot and partial regression plots to visually inspect linearity.
2. **Each observation should be independent.** This means that there are no present relations between different observations: the one observation should have no influence on the other. This can be checked by using a Durbin-Watson static which determines the autocorrelation. A value of 2 means no autocorrelation, below (0 to 2) or above (2 to 4) means there is autocorrelation.
3. There should be multiple independent variables which should be of binary nature. Categorical variables should be transformed into dummy variables.
4. The dependent variables should be measured on a continuous scale (interval or ratio)
5. **There should be no multicollinearity between explanatory (independent) variables.** To check for multicollinearity correlations between independent variables, a correlations table is conducted. When the correlation is higher than 0.7, the variable will be removed and excluded from the model. The multicollinearity will also be checked in the regression model by the Variance Inflation Factor (VIF). When VIF is 1, there is no correlation between variables. When it is between 1 and 5, there is medium correlation and above 5 means a high correlation.
6. **The data needs to show homoscedasticity which is where the variances along the line of best fit remain similar as you move along the line.** Homoscedasticity can be tested with a scatterplot with the standardized residuals and the standardized predicted values.
7. There should not be any **significant outliers** which means no unusual discrepancies in the data that negatively affect the regression equation.

For each of the regression analysis in this chapter, the assumptions were checked. A few assumptions were checked on beforehand. Assumption 5 will be checked before each analysis to be sure no independent variables correlate with each other. Assumption 3, 4 and 7 are also checked and the data meets the requirements.

3.9.3 Hypothesizes

The following hypothesis are set up, based on the literature, to be able to create a null test to reject or accept:

Hypothesis 1: Place attachment is influenced by a combination of physical environmental factors, building characteristics, internal building characteristics personal and household characteristics and city context.

Hypothesis 2: place attachment is influenced by neighborhood satisfaction

Hypothesis 3: place attachment is influenced by building satisfaction

3.10 Data preparation

Before the collected data could be used for any analysis, it was important that the data was cleaned, organized and prepared. Variables such as age and floor level, are categorized in logical categories, suitable for analysis. The categorized independent variables should be either transformed to dummy coding or effect coding. Dummy coding is the most often method used in regression and was used in this study.

3.10.1 Categorization

Age, apartment size, residential duration and floor level of the dwelling have a numeric character. These variables are categorized. For age, the categories are based on the number of people filled in the survey per age group. The categories are 18-34, 35-60 and 61+. For the apartment size, the categories are set on 47-70, 71-100, 101-125 and 126+. The residential duration has been set on 0-2 years, 2.5-5 years, 5.5 to 9 years and 10+ years. The residential floor level is categorized based on the expert interviews wherein it became clear that people who live on the first floors, have the highest connection with the streets/neighborhood. The higher someone lives, the lower the (physical) connection is with the neighborhood and the higher (physical) connection is with the overall city or region, people become part of a larger scale (architect expert 1, personal communication, February, 2024). The categories are as follows: 0-5, 6-15, 16-25 and 25+.

3.10.2 Dummy variables

The categorized independent variables are transformed into dummy variables to make them suitable for the regression analysis. A dummy variable is an indicator variable with a value of 1 and 0. For a variable with 3 categories, two dummy variables will be created, and one will serve as a 'reference' variable. Considering the dataset and variables, only 6 independent variables were transformed to dummy variables which are: tendency to leave, residential duration, level of dwelling, private outdoor space, mixed-use and car-parking. These variables have multiple categories and have a nominal or ordinal measurement level. To be able to find differences within cities, dummies were also made for the cities. Three different dummy variables are created of which two are added in the regression and one is considered as a reference. The regression is then repeated with another city as a reference to observe possible differences.

For the variable 'tendency to leave', the reference category was 'no tendency to leave', for the variable residential duration the reference category was '0-2 years' (most common answer), for the variable private outdoor space the reference category was 'no', for mixed-use it is also 'no' and for car-parking 'none'.

3.10.3 Multicollinearity check

As discussed in the assumptions (see 3.9.2.2), the independent variables should be controlled for multicollinearity. When an independent variable is 0.7 or higher, one variable should be left out. A Pearson correlation matrix was made to check the variables. The variables that correlated are:

- MNH cultural facilities with MNH spare time correlate with 0.887
- MNH Stores with MNH Spare time correlate with 0.702
- MNH Stores met MNH Cultural facilities correlate with 0.734

Only one variable can be chosen as all three variables have a relation with each other. "MNH stores" is chosen to hold into the data set as this variable was the only variable which was significant positive in the bivariate analysis and thus could possibly influence place attachment.

3.10.4 Cronbach's alpha

Cronbach's alpha is a tool to check for internal consistency between variables when multiple statements measure one construct (Van Heijst, 2021). It evaluates how well the individual items in a scale correlate with each other, thus measuring the extent to which they consistently reflect the underlying construct. A Cronbach alpha score of ≥ 0.70 indicates that the items in the research variable are well-aligned and provide a reliable measure of the construct. The closer a score is to 1, the better the consistency. A Cronbach Alpha score below 0.7 is questionable or poor, which means the items should be reconsidered before they can be used for research. Place attachment is measured with 4 statements per dimension (affect, identity, dependence). Looking for internal consistency is thus very important before conducting any further data analysis.

Place attachment

Place attachment is an independent variable and consist of three dimensions and 12 statements, 4 statements per dimension. The statements have a measurement scale of 1 (strongly disagree) to 5 (strongly agree) and contain positive and negative statements. The negative statements have been recoded to be able to interpretate the results correctly.

The Cronbach's Alpha was calculated for every dimension and all dimensions together (which should measure place attachment). The dependence dimension scored a Cronbach alpha of 0.779, which is between 0.7 and 0.8 and thus could be considered as acceptable. The affect dimension was not sufficient. One of the questions, the safety question, measuring "affect", influenced the Cronbach's alpha negatively and consequently the alpha score was poor. After deleting this question, the score became sufficient with 0.727 which could be considered as acceptable. The identity dimension scored 0.742 and could also be considered as acceptable. The consistencies of place attachment separately are therefore acceptable. The tables of the internal consistency can be found in the appendix 7. The overall internal consistency score for place attachment (all statements excluding safety) is 0.867 which was a good score and sufficient to continue the research. The histogram of the total score of place attachment is showed in figure 27. The histogram shows that place attachment is general scored on 3.65 on a scale of 5.

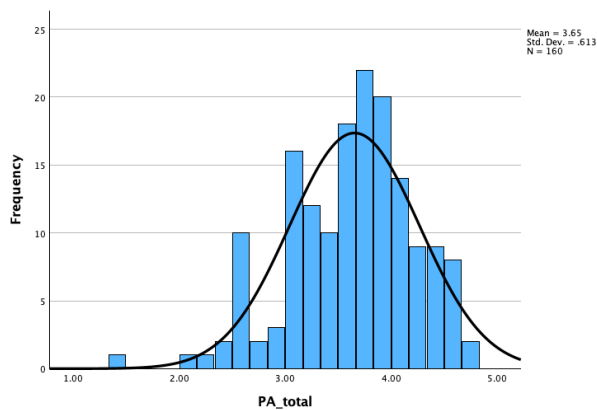


Figure 27: Histogram of “place attachment”

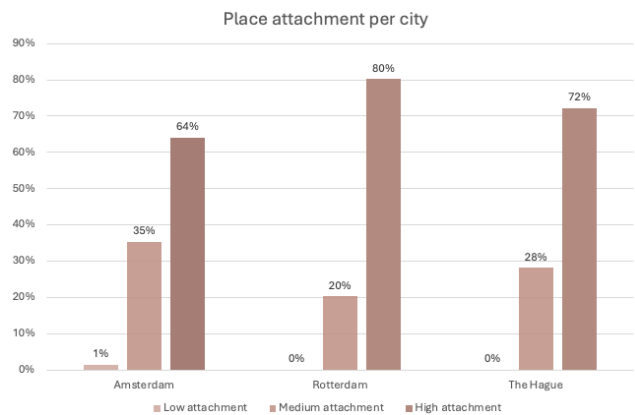


Figure 28: Bar charts of “place attachment”

It is interesting to investigate the differences between cities regarding place attachment, see figure 28. Overall, place attachment is scored quite high. But what can we say about the place attachment per city? A cross table is conducted with the mean scores of the place attachment statements. The scores are divided again in three categories: low attachment (score 0-1.33), medium attachment (score 1.34-3.33) and high attachment (score 3.34-5). The high-rise neighborhood (Wijnhavenkwartier) in Rotterdam has the highest group of attached residents. 80.4% of the respondents from Rotterdam feel relatively high attached to their high-rise neighborhood. Amsterdam has the highest group of medium attached residents, more than a third (35.3%) of the residents feel medium attached. This can be explained that the Zuid-as has a very business character to which people do not very attached too. An explanation can be that people want to live on the Zuid-as because of the impressive high-rise buildings, central location and easy traffic access, but do not have a bond with their surroundings which is explained by expert 2 (personal communication, 2024). In the regression analysis, not only the variables that influence place attachment in general will be researched, but the variables that significantly explains place attachment per city will be researched too.

Satisfaction

Satisfaction of the neighborhood and satisfaction of the building could be scored between 1 (strongly disagree) and 5 (strongly agree). Both are measured with only 1 question. Figures 29 and 30 show the histogram of both variables as well as the standard deviation. Looking into the figures of how the building and neighborhood satisfaction is divided, the satisfaction score of both the building and the neighborhood can be considered as good with a mean score of respectively 4.29 and 4.14. Rotterdam has the highest neighborhood satisfaction and Amsterdam the lowest neighborhood satisfaction. This was already expected from the interviews, as different experts said that the vibrancy and diversity in functions in Amsterdam should be optimized to create a more livability (e.g. urban planning expert 5). The building satisfaction is however in Amsterdam the highest, which is also expected as most buildings in Amsterdam are very high-end and well maintained.

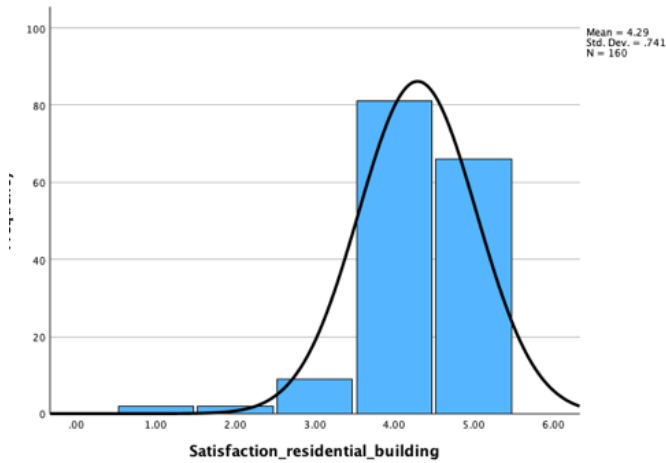


Figure 29: Histogram of 'building satisfaction''

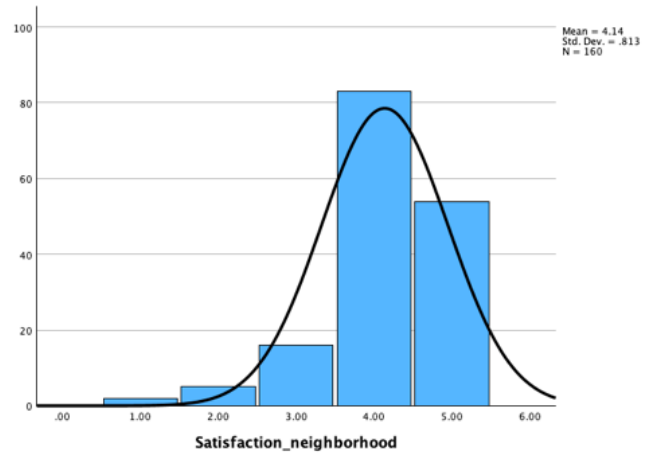


Figure 30: Histogram of 'neighborhood satisfaction''

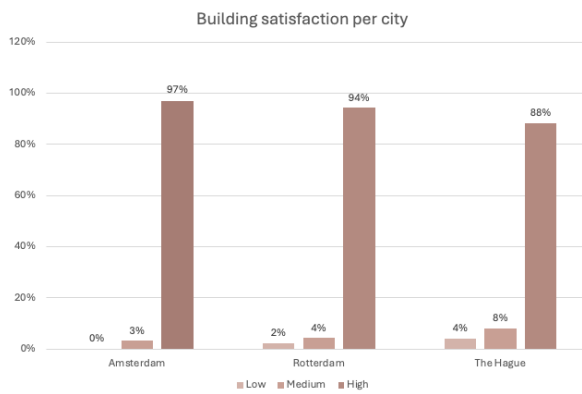


Figure 31: Bar charts of 'building satisfaction''

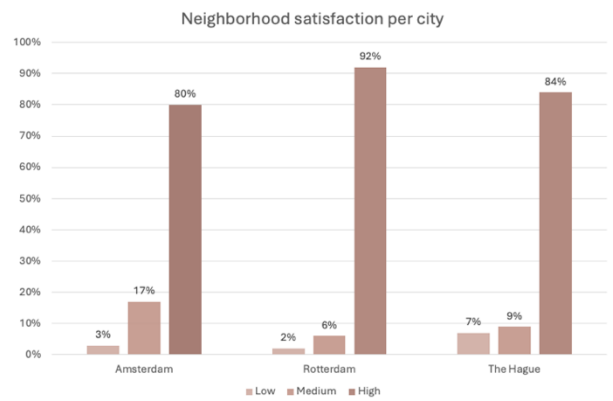


Figure 32: Bar charts of 'neighborhood satisfaction''

3.11 Conclusion

The methodology chapter describes the two research designs, qualitative and quantitative, used in this study. The qualitative component are semi-structured interviews with eight experts from the field. Questions are asked about place attachment, building and environmental design and collaboration. The interviews were analyzed after transcription, using a deductive and inductive coding method. The qualitative component has the purpose to find insights into professionals' practices to find in-depth knowledge about how place attachment is considered and implemented in the design and collaboration processes. The quantitative part considered a residential survey in three case study areas. It is described which areas and research buildings have been chosen to distribute the surveys in. Respondent are presented with statements about place attachment, satisfaction, building and environmental characteristics and personal and household characteristics which they could answer with a Likert-scale of 1 (strongly disagree) to 5 (strongly agree). The research methods, the bivariate analysis and the regression analysis, are described. For the statistical analysis, data is prepared by categorization of the open answer options, the creation of dummy variables and with a multicollinearity and Cronbach alpha check. The combined method creates a practical result by reflecting on the professional current state of practice and statistically analyzing the experiences of the residents.

4. Qualitative research

In this chapter, the results of the expert interviews being held during this research will be discussed. In the methodology is described which experts are interviewed and why and which method will be used to interview the chosen experts.

Interviews were conducted with developers, architects, and urban planners to explore how considerations of place attachment are integrated into the design and development practices. Topics such as the conditions for strengthening place attachment, the importance of the plinths, the transition between buildings and the surrounding area, and collaboration improvements between stakeholders were discussed during the interviews. This chapter examines the perspectives and practices of professionals regarding the design and collaboration implications in residential areas, with the aim of triangulating the findings of the survey. The results of this chapter will be used to see if the quantitative data matches the expectations of the experts and to possibly give (design and collaboration) recommendations for new high-rise areas, based on the results from the quantitative research of this study.

According to the experts, place attachment as a concept does not often feature in design and development decisions. However, place attachment seems to be taken into consideration, but often on a subconscious basis. The interview was semi-structured with enough space for the interviewees for thoughts and interpretations. The results are divided into the following subjects: place attachment, design and collaboration. These subjects seem to be the overall topics of the interviews. Experts couldn't pinpoint specifically environmental aspects which can be directly linked to place attachment, as place attachment is a construct that is influenced by a combination of factors and requires a holistic approach.

4.1 Place attachment

Experts showed an understanding of some elements of place attachment and tried to implement them in the environment, but they do not understand the underlying concepts by which design decisions translate into place attachment. The term place attachment is not much used and it usually subsumed to creating a 'livable environment'. Experts say creating a form of place attachment is possible when all ingredients for a pleasant living environment are available in a neighborhood such as enough and qualitative amenities, enough green, meeting facilities and social safety (expert 5; expert 6; expert 4; expert 1; expert 8, personal communication, 2024).

When a place is livable, place attachment necessarily follows, in the opinion of many experts. Place attachment is considered as a very individual feeling. A lot of different factors influence place attachment, and it is hard to define one specific factor that is always of influence in any case. Experts underline that a specific type of people, or target group, choose to live in high-rise towers. This group doesn't seem to have a strong attachment to their immediate neighborhood but does make extensive use of city amenities, according to expert 5 and expert 6 (personal communication, 2024). The neighborhood where their residential tower is located in, needs to look good, be enjoyable, and be easily accessible. Expert 5 (personal communication, 2024) comments: *'I do not believe that these people are highly attached to their place. Their neighborhood should feel nice, be good, safe, and easily accessible to go to and from.'* It appears, therefore, that they are not very concerned with feeling connected to their environment. However, these 'desirable attributes' of place attachment (or a livable environment) might be seen as basic needs for those living in towers, perhaps even on a subconscious level. Since the researched high-rises are located nearby the city-center, residents are likely to utilize the entire city, not just their immediate neighborhood.

Social place attachment

Furthermore, experts conclude that physical and social place attachment cannot be seen as completely different concepts. Expert 4 (personal communication, 2024) states that a neighborhood should feel good and the design of different spaces should therefore prioritize facilitating social interactions and social relations, ensuring that residents never feel socially unconfident or isolated. Expert 3 (personal communication, 2024) confirms this by indicating that gallery housing with a wide corridor wherein people can place a bench, and a plant does a lot of good for social interaction and attachment. With this example, he means that the neighborhood feeling has a lot to do with people in the direct environment, which makes that a place is not anonymous, and people can easily knock on neighbor's doors. This confirms the literature, as a few researchers try to understand both concepts apart but conclude that this is not completely possible (Al-Kodmany, 2013; Stedman, 2003). Social attachment is provided by the physical environment, and the physical environment has no value without social interactions. Facilitating communities and facilitating interaction and spontaneous encounters, especially in buildings as these are direct neighbors and form a community, but also in the neighborhood seems a very important factor for place attachment. Expert 6 (personal communication, 2024) says: *'everybody always focusses on how the design should look like, what materialization must be applied and a warm decoration. It will all be, it is very important, but the main thing is the program and the people who use it.'* The physical environment plays a significant role in creating conditions that enable social attachment. For example, creating wider galleries (physical) allows space for placing a bench outside one's front door, which in turn promotes social interaction (social). Therefore, it is crucial to design the environment that enables physical attachment and thus promotes social attachment as well. This chapter will also discuss programmatic coherence, which is a social part of place attachment, but provided by the physical environment.

4.2 Design

Building plinths and amenities

High-rise building plinths and especially the amenities in these plinths are considered as a key factor for a successful high-rise neighborhood/area and could be of large influence on residents' neighborhood attachment. This is underlined by all experts. When designing a high-rise building, the way a building attaches to the ground floor seems to be of crucial value. Expert 1 (personal communication, 2024) describes: *'the entrance of a building on the ground floor has a very high connection with the environment, the public space. It is very important how a tower lands on the ground floor and how this relation is with the public space around the building'*. However, high-rise towers come with a lot of spatial and technical difficulties and are often compared with a 'machine', to be able to function on a small plot. Space on the ground floor is often needed for installation space, technical space, emergency exit, waste space etc. It often leaves limited space for amenities that enrich the living environment. This is not desirable and does not promote a positive feeling in the neighborhood.

So, the left-over space that is available should receive greater attention and need to be filled in, and designed, carefully. In the context of multiple towers, it should be considered how these functions complement each other, nurturing a cohesive and interconnected urban space.

Expert 5 (personal communication, 2024) stated: *'If you have 8 or 9 towers clustered together in an area and you allocate, let's say, 60 to 70 percent of your ground floor space to things you don't want but need, leaving only 30 to 40 percent of the space for enjoyable functions, you have to consider what those valuable functions are. And how valuable they actually are when you sum it up in relation to the neighborhood and the surrounding space'*. This statement underlines the pressure of the public space in high-rise neighborhoods with multiple towers even more.

Looking at which floors are of influence on enhancing place attachment, the first 4 to 6 floors of a building determine the streetscape and feeling, as they have a high connection to the ground floor

(expert 1; expert 4; expert 5; expert 8, personal communication, 2024). However, it's commonly found that the design and height of the tower above have little influence on how residents feel attached to the place. Therefore, paying most attention to the design and activation of these lower levels is essential for fostering a vibrant environment considering place attachment.

Therefore, developers should focus more on how the amenities in their development will function and act in the area as it can have great impact on the area dynamics. Which functions will add real value to the area? How will it function and how will it look like from the street? How does the conceived function create cohesion within the other functions? By prioritizing functions that contribute to the vibrancy, accessibility, and inclusivity of the streetscape, developers can play a decent role in creating attachment to a place. For example, create a right mix of functions with different opening times, level of vibrancy and how they will design their facades. But enough differentiation is also important. Experts highlight that a supermarket, gym and coffee bar are doing good but there should be more to enhance livability such as creative companies, small manufacturing industry and start-ups.

Emphasis of the experts is also placed on creating a coherent program between leased/sold space in plinths in an area. Creating coherency can have a major impact on livability and safety on the street. This in turn provides a basic condition for residents to attach to a neighborhood. Developer expert 2 (personal communication, 2024) from AM considers the function per area and thinks about how they will function: *'when we start a project, we have two developers, one for the housing and one for the commercial real estate. They get involved immediately and think about the functions that we want to have in a particular place to strengthen the project and area. They proactively search for users which are already there before any construction takes place. If you do that right, it gives a boost to the building and neighborhood'*. It is also emphasized that creating public and accessible amenities to residents and users from all towers, place attachment can be strengthened too. Expert 6 (personal communication, 2024) from BPD says: *'when you create a function in a tower that is not only attractive for the residents of the building itself but also for other users of the area, then you are doing it right. Because you create connections between people and people become part of the area and city'*. Architect expert 2 (personal communication, 2024) also agrees on the importance: *'What we are very much looking into nowadays is what do all these big buildings do with each other and how can we make a lively city? So, it's also very much about what kind of program do we want in the plinth and how is that plinth going to work with that public space, and then how is the routing arranged from one building to another?'* Experts highlight the need for contextual development, there is no 'one concept fits all'.

Furthermore, vibrancy should be concentrated on the urbanistically strongest places when designing new high-rise neighborhoods. Following the experts, the mistake that is often made is trying to create vibrancy in all parts of the area (expert 6; expert 5, personal communication, 2024). Developer expert 6 says: *'well, municipalities often make the mistake of prescribing in every building or in every area that just public functions must take place everywhere. That's not the right way to go. Instead, you have to know how to concentrate the right functions in the right places. And that can mean concentrating many more facilities in one building or one area and just not in others'*. However, lately, more and more attention go to the 'housing plinths', as housing can create in some cases more vibrancy than 'bad functioning plinths'.

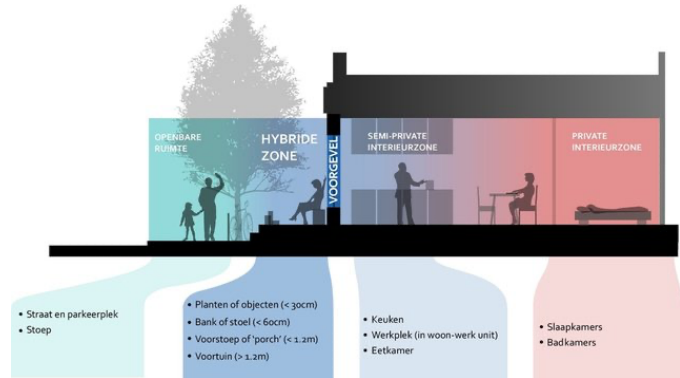


Figure 33, example of 'housing plinths' in relation to the public space (Kickert, 2024)

The main entrance area of the residential buildings, where residents enter their building, is crucial regarding residents' satisfaction of the building as it can promote pro-environmental behavior and the feeling of being proud of their neighborhood. Creating open, inviting spaces with double heights, lots of glass and transparency, that serve as more than just a functional entrance for mailboxes and doorbells but as welcoming hubs, can set the tone for the entire building. Their experience of the environment and the entrance of the building is part of their experience of their dwelling (development expert 2, personal communication, 2024). Besides the positive effects that residents experience when coming home, striking, transparent entrances can also create an overall more positive experience on street level for people passing by.

Building design

Regarding the design of the buildings, experts expect do not expect any influence on place attachment. However, 'the city at eye level' is a commonly used theory and the first layers of a building should be well-designed as described. But how the building looks like, the mass, materials and height of buildings in a neighborhood, not seems to have a specific relation with place attachment. However, experts did agree on how creating a 'human scale' could influence the way people experience high-rise. For example, by creating setbacks (first layers are being built from the ground floor and from there, the tower jumps in a few meters and then goes up) or play with different building volumes and heights. Architect expert 1 (personal communication, 2024) says: *'in the spatial set-up of areas, even if they need to have a high density, it is important to search for a good mix of scaling volumes. It makes a difference on how areas look like. Tools such as a tiered design could create this scaling'*. The experience of ground level, street level, is the most influential experience regarding place attachment.

Building and public space domains

Meanwhile most experts have expertise in how buildings function on the 'inside'. They see the outside and inside as two different domains. Important subjects are the effective design of routing through the building and floorplans, social cohesion and interaction. Urban planner expert 5 (personal communication, 2024) states that the dwellings of buildings become more expensive and smaller, which causes higher social pressure inside the building as well. However, how certain (shared) functions are arranged inside the building could also have effect on the building/public space connection and thus place attachment. Architect expert 8 and development expert 2 emphasizes the importance of situating bicycle and car parking garages non-anonymously, efficiently and safe and the importance to create a building routing that invites interaction. If designed incorrectly, for example a routing through the main entrance after parking a car in the parking garage instead of a quick indoor route, it can create

a high degree of anonymity which in turn has negative influence on people's (safety) value of the public environment. This concerns not only the inside design, but also how it looks from the outside, for example a transparent bicycle parking where people walking on the streets can view inside the parking facility. The inside and outside of a building should not be seen as two different domains but as two variables that can complement each other. With the right design and smooth transition and transparency, a building can be incorporated into its surroundings and vice versa.

Neighborhood design

The experts are also asked how they think about place attachment in relation to the neighborhood design. A few things came out that seem to be important to be able to attach to a place as a resident.

First, to strengthen place attachment, it is essential for a neighborhood to function effectively and offer a range of amenities that cater to the needs of residents. This includes ensuring the presence of green spaces, make use of water features, an acceptable wind-, sun-, and shadow climate, establishing clear pedestrian and cyclist routes, a public domain that promotes encountering (such as squares and playgrounds), and fostering a sense of vibrancy and activity. Urban planner expert 3 says: *'a place, especially in high-rise neighborhoods, that you do not have the feeling that people look after you. A place where you can sit without consuming something. A combination of peace and bustle. Enough green and playgrounds for everybody, where you can sport and where there is reason to get into conversation with each other. Well-designed squares, for example, lead to spontaneous encounters'*. These elements do not appear to be directly related to place attachment but should be present to provide the basis for allowing attachment to a place.

Second, experts mention the importance of creating a soft segregation between building and public space which plays a crucial role in shaping the overall experience of urban environments. This can be achieved by certain design solutions such as "Delftse stoepen" (which can be described as a private narrow piece of garden adjacent to a façade) or ground floor apartments with space for, for example, flowers or a bench. Promoting the creation of hybrid spaces that blur the lines between building and public realm, developers can create a more inviting and user-friendly streetscape. Urban planner expert 5 (personal communication, 2024): *'you have private and public. That's usually the boundary of the building. And that is mostly marked with a wall of glass or something else. And behind the wall it's private and on the street side it's public. But there's nothing in between. I'm a huge fan of a kind of hybrid space, in between these spaces. Where there are benches, where there are flower boxes. That a kind of space is made between the wall and the street to make it less hard. That you don't feel like you're walking along an endless dense plinth, but your eye is also drawn to things that are in that sidewalk space or that hybrid space'*.

Third, in the Netherlands, in general and in most cases, the municipality is responsible for the public space. However, there is a need for improved communication, cooperation and planning between architects/developers and municipal authorities about the connection between public space and building development. The development of both principles is now very fragmented and incoherent. A fundamental change and integral cooperation are needed to better connect public space and building and thus be able to strengthen place attachment. Architect expert 8: *'we suggested something in a project which the municipality eventually incorporated in their plans, but they are still leading. You can say, "Okay, we are going to build this and it would be very good for our plan if something extra is done in the public space to add a little more quality". But of course, it is ultimately up to the municipality and yes, all you can do is pass this on and hope that they do something with it'*. Also development expert 2 (personal communication, 2024) explains how to get the municipality on board in implementing a connecting design for the public space: *'You can also force the municipality a bit to do something with the public space if you set up your functions accordingly, then they will say yes this is actually a shame if we leave it like this, so we'll tackle it'*. With this being sad, it is not obvious that parties contact each

other in an early stage and discuss how the area and building can reinforce each other. It seems like developers and architect do suggestions but hope that municipalities will implement their ideas.

Unfortunately, the development of public spaces often lags the completion of buildings, impacting the initial moments of attachment to a place for new high-rise residents. Residents of new buildings often sit unnecessarily long in an area that is unfinished according to architect expert 8, development expert 2 and 7. Again, early collaboration and planning will contribute to area/building connection and strengthening.

4.3 Collaboration

Close cooperation is the success factor in getting parties on the same page and deciding what spatial or functional addition, in which form, is needed to boost the area. In urban development tenders, there's a tendency to impose uniform requirements across buildings, including the requirement for a public plinth in inner-city developments. However, this approach may not always suit the unique context of a site. Development expert 6 says: *'well, municipalities often make the mistake of prescribing in every building or in every area that just public functions must take place everywhere'*. Not only in tenders but experts also indicate encountering difficulties with zoning regulations wherein they should conduct their development activities. Strict frameworks outlined in zoning regulations often constrain potential developments where not have been thought of in the first place. Architect expert 8 (personal communication, 2024) says about this topic that some functions are impossible because the on forehand regulations being set. Strict regulations do not promote spontaneous development implementations regarding functions that could be favorable in an area. He mentioned that it would be better when zoning plans are more flexible in such areas, so look for what concepts fits the place best and based on that, decide if the zoningplan should be modified. Hence, intensifying collaboration between municipal authorities and developers is imperative. Parties should have a flexible attitude and should be open to start a conversation about why a particular alternative function will function well on a particular site, that conflicts with the requirements in the tender or zoning plans. Starting the discussion could lead to better results and insights for all parties and enhance livability in high-rise neighborhoods.

Secondly, to create differentiation and affordability in the streetscape, municipalities can impose clear but flexible requirements to developers and architects to stimulate more diverse plinths. For example, implement rules about what percent of the plinth should be affordable and what type of functions should be (not) located. Urban planner expert 5 says that a certain amount of grip of the municipality on high-rise developments can work out beneficial for the area: *'real estate developers want to get the highest price for their development. But this often mean that, for example, on the Zuid-as you get functions that can pay the high rent but are not beneficial for the neighborhood. In this phase, the investor is actually more important as the developer leaves when finishing the project. The investor can create impact and add value to the area on the longer term and therefore should be involved. As a municipality, we steer more and more on programming through private law contracts and agreeing on a maximum rent with a specific use of the plinths. Then, it is possible to create a varied program which is beneficial and interesting for the dynamic in areas'*. Developers are ultimately yield-driven, and through this statement, it can be argued that it is not obvious that developers always consider the most valuable function for the plinth that affect the area in a positive way.

For existing areas, it can be hard to change direction when considering plinth strategies. However, for new areas there are creative, innovative solutions and implementations to devise. By creating other strategies before development of the area starts, it is possible to not only locate supermarkets, gyms and coffee bars but locate functions that could highly improve livability in an area such as creative businesses or start-ups. For example, organize an organizational, area broad approach, where the infill of plinths is not left to the developer but is arranged through an (external) central area organization.

4.4 Conclusion

This chapter is a result of the interviews conducted with the experts (developers, architects and urban planners) regarding their vision on place attachment in high-rise neighborhoods and the relation with the researched case studies. The interviews are conducted to be able to find out how experts think about place attachment. By combining the residents' perspectives with expert opinions, we can formulate well-rounded recommendations. This ensures that the design and collaboration strategies are not only theoretically sound but also practically effective in meeting the needs and preferences of the residents.

Place attachment is not a regularly used term among the experts. The underlying concepts and actions that contribute to place attachment are, however, commonly and unconsciously applied in practice. Experts emphasize creating “a livable environment” with enough qualitative amenities, green, presence of recreative water, meeting facilities and safety are the key ingredients for promoting residents’ attachment to a neighborhood. This is why experts did not touch upon all different environmental and building characteristics as included in the survey research, as some characteristics do not particularly improve a livable environment. A limitation of a semi-structured interview, however, is that answers of the interviewees may differ among subjects. This ensures that you don't get an answer to every subject of every expert and thus do not know what the expert’s opinion is about a certain subject.

However, place attachment can be strengthened by several elements that collectively contribute to the individual feeling of residents, in where the social aspects (contact and interaction with neighbors) and physical aspects (the environment) are not possible to approach or to occur separately (Al-Kodmany, 2013). Results show that the design and functioning of the plinth are of highest importance as this is the place where high-rises can make a difference on street level, creating a livable and attractive environment. Conclusions are made based on design and collaboration which should, regarding the experts, be improved or considered regarding attachment to the neighborhood when designing new high-rise places. Creating a well-organized collaboration in new high-rise areas is crucial promoting place attachment. The infographic below shows a summary and compact visualization of the design and collaboration implications mentioned by the experts (figure 34).

In the next chapter, the quantitative research will be explained and examined to seek relationships between characteristics from the environment and the relationship with place attachment, to compare and complement the data result with the results from this expert chapter.

PLACE ATTACHMENT

DESIGN AND COLLABORATION IMPLICATIONS FOR NEW HIGH-RISE NEIGHBORHOODS TO IMPROVE NEIGHBORHOOD ATTACHMENT

DESIGN IMPLICATIONS

- 1. It's all about a (cohesive) plinth**
 - Focus on which functions to locate
 - How it will function in the area
 - How it can complement other functions for coherence
- 2. Optimizing human scale**
 - Create different building heights
 - Implement setbacks in the design
 - Pay attention to the design of the first 5 floors.
- 3. Hybrid spaces**
 - Create a soft transition between building/street
 - For example, a 'delftse stoep' or small garden
- 4. Create 'vibrancy' on core places**
 - Choose core locations for vibrancy.
 - Research on what this 'vibrancy' is
 - Research possibilities of 'housing plinths'

COLLABORATION IMPLICATIONS

- 1. Improve connection building/public space**
 - Improve coordination of building and area design and planning between developers and municipalities, for a more cohesive area
- 2. Zoning plan and tenders**
 - Municipalities should not demand vibrancy on all locations, find core locations.
 - Parties should be open to conversations about the zoning plan and/or tender demands and most optimal infill of plinths.
 - Municipalities should provide clear but flexible guidelines to stimulate diverse plinths
- 3. Collaboration for diverse plinths**
 - Create a plinth strategy to increase opportunities and improve:
 - Affordability
 - Differentiation
 - For example: organize an organizational, area broad approach

Figure 34: infographic considering most important design and collaboration implications regarding the experts

5. Quantitative research

The previous chapter discussed practice and gave insights on design and collaboration implications creating the conditions for residents' to attach to their neighborhood. In this chapter, the data gathered in the research buildings will be described, analyzed and explained. The overall sample will be described based on the personal and household characteristics. The frequencies, percentages and level of measurement will be given for every category. Furthermore, the information of the internal building variables is connected to the data set and will be described too. Some answers will be merged or categorized (such as numeric answers). The dependent variables 'place attachment', 'neighborhood satisfaction' and 'building satisfaction' will be checked on internal consistency with Cronbach Alpha. The goal of this chapter is to investigate how the collected data is distributed, explains results and outliers.

5.1 Survey dataset description

5.1.1 Internal building descriptives

The internal variables are collected meanwhile the surveys were distributed. For each of the 15 buildings, information is gathered for different characteristics. In total 10 independent variables are added to the data set with the corresponding buildings.

Table 9: Overview of internal variables

Characteristic	Frequency	Percentage	Level of measurement
Building year			
Before 2011	45	28.1	Ordinal (3 groups)
2011-2018	47	29.4	
2019 or newer	68	42.5	
Facilities in plinth			
Restaurant	56	30.6	Nominal (4 groups)
Business	43	25	
Business/restaurants	50	31.3	
Housing	11	6.9	
Shared indoor space			
Yes	16	10	Nominal (2 groups)
No	144	90	
Shared outdoor space			
Yes	24	15	Nominal (2 groups)
No	136	85	
Private outdoor space			
Yes	127	79.4	Nominal (2 groups)
No	33	20.6	
Mixed-use building			
Yes	54	33.8	Nominal (2 groups)
No	106	66.3	
Lobby design			
Striking	125	78.1	Nominal (2 groups)
Simple	35	21.9	
Number of dwellings			
80-150	43	26.9	Ordinal (3 groups)
151-200	61	38.1	
201+	56	35	

Number of floors			
0-25	47	29.4	
26-35	54	33.8	Ordinal (3 groups)
36+	59	36.9	
Car parking facilities			
Inside the building – underground	93	58.1	
Inside the building – on levels	42	26.8	Nominal (3 groups)
None	25	15.6	

It is striking that many buildings do not have any indoor or outdoor shared space, which was expected based on the interviews (where experts emphasized that tall buildings become less anonymous through shared spaces and interaction) and based on the increasing importance of interior urbanism to avoid anonymity and promote social control/cohesion (Harteveld, 2023).

5.1.2 Personal and household descriptives

To be able to look for differences in place attachment and satisfaction among different personal and household characteristics, a description of the personal and household data will be given. In table 10, an overview of the characteristics is given, including the frequency and percentages. Regarding the interviewed experts, a particular type of people live in high-rise buildings in cities. When comparing the dataset sample, this assumption is true. The personal and household data will be compared with data from CBS to see if there are any discrepancies.

Personal data

Looking into the data, a few variables need further explanation as they are striking or complement with the area analysis of the neighborhoods. First, the number of respondents in the age group 20-40 years is 45%, while the general age of the Netherlands in this age group is only 26% (CBS, 2022). Generally, people living in the research areas are quite young, which complements with the area analysis (see appendix 2) and expectations for a high-rise inner-city neighborhood. The average ratio man/woman in the Netherlands is almost 50/50 in 2023 (Bevolking | Bevolkingsomvang, n.d.). Looking at the research data, the sample has much more male respondents (60%) than female respondents (40%). Furthermore, a large household trend in the Netherlands is the growth of single person households, in 2023 18% of the inhabitants is a single person household while the research sample shows that 35.5% of the respondents is a single person household. This is more than the average which could mean that the people living in high-rise are mostly people without children, as a couple (42%) or single person (35.5%). When looking at education, respondents are generally highly educated. 60% of the respondents has a master's degree and 37% is highly professional educated (in total 97%), which is much more compared to the area analysis (average of 58%). This can be explained by (1) the fact that higher educated live nearby the employment possibilities cities offer, (2) people with a high education have more money to spend and prefer to spend it on the amenities their city has to offer and (3) the researched (new) high-rise towers often come with high rental prices. Urban planner expert 5 (personal communication, February, 2024) outlined this residents' profile which fits the results. What is also striking in the results is the foreign background of the respondents, 77% of the respondents has a foreign background with a Dutch passport (35% in Rotterdam, 47% in The Hague, 18% in Amsterdam). The general (most common) profile of the respondents is a young, highly educated, full-time employed male with a foreign background, living approximately between 0-5 years in an apartment with a size up to 100 m².

Household data

Looking at the household data, 61% of the residents in the highest residential towers of the Netherlands live in apartments smaller than 100 m². The residential duration is the highest in the 0-5 years category with 63,8% which was also expected by the expert R. Koek (personal communication, 2024). Literature shows that length of residence has the most influence on place attachment (e.g. Bonaiuto et al., 1999; Chan & Li, 2022; Brown et al., 2003; Lewicka, 2011; Casakin et al., 2015; Lestari & Sumabrata, 2018). This assumption will be tested in the data research. However, 45.6% of the respondents say they do not have any plans to leave right now. Also place of birth could be of influence on place attachment regarding literature (Anton, C. E., & Lawrence, C., 2014). In the data set, only 18.2% of the respondent's origin from the same city or neighborhood, which means that 81.2% of the people living in high-rise in Rotterdam, Amsterdam and The Hague origins from another city in the Netherlands or even another country.

Overall, the data sample is quite homogeneous and because of this character, it is possible that there will be no large differences in personal and household characteristics in the regression model.

Table 10: Overview data personal and household characteristics

Characteristic	Frequency	Percentage	Level of measurement
Gender			
Woman	61	38.1	Nominal (3 groups)
Man	95	59.4	
Other. Alt: missing	4	2.5	
Age			
18-34	53	33.1	Ordinal (3 groups)
35-60	81	50.6	
61+	26	16.3	
Education			
Higher professional education / bachelor's degree	64	40.0	Nominal (2 groups)
Master's degree	96	60.0	
Work status			
Employed full-time	119	74.4	Nominal (2 groups)
Other	41	25.6	
Residency status			
Foreign background with Dutch passport	123	76.9	Nominal (3 groups)
Foreign background without Dutch passport	24	15.0	
Other (incl. dutch passport)	13	8.1	
Tendency to leave			
Within 2 years	33	20.6	Ordinal (4 groups)
Within 5 years	32	20.0	
Within 10 years	22	13.8	
No tendency	73	45.6	
Place of birth			
In same neighborhood	6	3.8	Nominal (3 groups)
In same city	23	14.4	
Elsewhere	131	81.9	
Household composition			
Single person	60	36.1	Nominal (3 groups)
Couple with child	28	17.6	

Couple without child	72	45.0	
Apartment size			
47-70	42	26.3	
71-100	56	35.0	Ordinal (4 groups)
101-125	31	19.4	
126+	31	19.4	
Rent/buy			
Rent	87	54.4	Nominal (2 groups)
Buy	73	45.6	
Residential duration			
0-2 years	60	37.5	
2.5-5 years	46	26.3	Ordinal (4 groups)
5.5-9 years	25	15.6	
10+ years	33	20.6	
Floor level of dwelling			
0-5	27	16.9	
6-15	50	31.3	Ordinal (4 groups)
16-25	47	29.4	
26+	33	20.6	

5.2 Bivariate analysis

In the previous chapter, the dataset is structured, checked for internal consistency and the results for the personal and household characteristics are described. In this chapter, a bivariate analysis will be conducted to understand which variables are significant and relevant to take into the regression model. First, a description of the principles of a bivariate analysis and suitable tests for this research will be given. Second, the level of significance will be tested for each of the independent variables. In the conclusion, all significant variables are shown.

5.2.1 Analysis of the building and environmental characteristics

First, a bivariate analysis is conducted to understand the relationships between the building and environmental characteristics as independent variables, to each of the three dependent variables. Both the dependent and the independent variables are considered interval and are therefore tested with a Pearson correlation analysis. In the result tables, the correlation coefficient is indicated with "r" and the significance level with "Sig.". The significance is tested on statements related to respondents' own neighborhood (named as "my neighborhood" or "MNH") and on the statements related to respondents' general view for a neighborhood (named as "general importance" or "GNH").

In table 11 and 12, the variables that are not significant with one of the dependent variables, are left out to create a clear overview. The dark green cells indicate a significance of 1%, the light green cells indicate a significance of 5%. Some variables are found to be significant for all the dependent variables such as sport facilities, climate, green, clean neighborhood, ground floor and height. When this is the case, the cells of the independent variables are green colored for all of the dependent variables. In appendix 9, a full table is given with all the independent variables and their level of significance.

Table 11: Results of the environmental and building characteristics and the relationship with the three dependent variables for the 'my neighborhood' (MNH) statements. Pearson correlation.

Environmental and building characteristics (MNH)	Place attachment		Satisfaction building		Satisfaction neighborhood	
	r	Sig.	r	Sig.	r	Sig.
Pearson correlation						
Supermarkets	0.157	0.047	0.135	0.088	0.093	0.242
Sport facilities	0.220	0.005	0.171	0.031	0.168	0.033
Healthcare	0.217	0.006	0.190	0.016	0.145	0.068
Schools	0.182	0.020	0.095	0.234	0.140	0.078
Public events	0.272	<0.001	0.090	0.260	0.233	0.003
Parking facilities	0.180	0.022	0.028	0.724	0.081	0.311
Stores	0.171	0.030	0.073	0.362	0.099	0.214
Restaurants	0.301	<0.001	0.027	0.733	0.179	0.023
Playgrounds	0.332	<0.001	0.040	0.618	0.307	<0.001
Climate	0.326	<0.001	0.208	0.008	0.316	<0.001
Green	0.339	<0.001	0.182	0.021	0.209	0.008
Water	0.373	<0.001	0.100	0.206	0.319	<0.001
Accessibility	0.183	0.020	0.101	0.202	0.229	0.004
Traffic	0.190	0.016	-0.022	0.781	0.249	0.001
Facilities to sit	0.406	<0.001	0.106	0.184	0.366	<0.001
Cultural recognitions	0.351	<0.001	0.097	0.221	0.317	<0.001
Clean neighborhood	0.263	<0.001	0.293	<0.001	0.231	0.003
Safety measures	0.214	0.007	0.119	0.133	0.192	0.015
Ground floor	0.242	0.002	0.274	<0.001	0.246	0.002
Height	0.224	0.004	0.293	<0.001	0.257	0.001
Historic/modern	0.334	<0.001	0.104	0.190	0.222	0.005
Different buildings	0.297	<0.001	0.153	0.054	0.263	<0.001
Space between buildings	0.188	0.017	0.202	0.010	0.230	0.003
Significant for Regression		25		7		19

Table 12: Results of the environmental and building characteristics and the relationship with the three dependent variables for the 'general importance' (GNH) statements. Pearson correlation.

Environmental and building characteristics (GNH)	Place attachment		Satisfaction building		Satisfaction neighborhood	
	r	Sig.	r	Sig.	r	Sig.
Pearson correlation						
Supermarkets	0.130	0.103	0.237	0.003	0.115	0.150
Healthcare	0.180	0.023	0.176	0.026	0.088	0.271
Parking facilities	0.095	0.233	0.193	0.014	0.046	0.562
Cultural facilities	0.051	0.521	-0.168	0.034	-0.032	0.687
Stores	0.313	<0.001	0.044	0.583	0.154	0.052
Playgrounds	-0.136	0.086	-0.065	0.416	-0.202	0.010
General green	-0.168	0.033	-0.109	0.168	-0.060	0.454
Neighborhood overview	0.164	0.038	0.064	0.424	0.156	0.049
Pedestrian paths	0.032	0.691	0.218	0.006	0.060	0.454
Cultural recognitions	0.253	0.001	0.059	0.460	0.208	0.008
Streetlight	0.194	0.014	0.097	0.224	0.061	0.444

Safety design	0.182	0.021	0.253	0.001	0.018	0.819
Safety feeling	0.140	0.078	0.189	0.017	0.138	0.081
Accessibility neighborhood	0.188	0.017	0.132	0.096	0.128	0.108
Accessibility building	0.103	0.196	0.230	0.003	0.118	0.139
Public transport	0.271	<0.001	0.024	0.763	0.166	0.036
Vibrancy	0.221	0.005	0.206	0.009	0.261	<0.001
Design	0.181	0.022	0.153	0.053	0.125	0.116
Height	0.140	0.077	0.217	0.006	0.262	<0.001
Mass	0.076	0.342	0.090	0.259	0.155	0.050
Modern	0.228	0.004	0.130	0.102	0.165	0.037
Landmarks	0.198	0.012	0.203	0.010	0.146	0.065
Significant for Regression		13		12		9

5.2.2 Analysis of the personal and household characteristics

The second tests will be done on the personal and household characteristics. When the independent variable contains more than two groups, an ANOVA test will be conducted. When the independent variable contains two groups, an independent t-test will be conducted. In table 13 and 14, the results of the ANOVA and independent t-test on the personal and household characteristics are given. Striking is that only residents' tendency to leave and residential duration is significant with place attachment. There is not any statistical relation found between personal and household characteristics and the two other dependent variables "building satisfaction" and "neighborhood satisfaction". Only the two significant personal and household variables for place attachment will be considered in the regression analysis.

Table 13: Results of the personal and household variables, ANOVA

Personal and household characteristics	Place attachment		Satisfaction building		Satisfaction neighborhood	
	F	Sig.	F	Sig.	F	Sig.
ANOVA test						
(N2+) Age	1.807	0.168	0.116	0.890	0.233	0.792
(N2+) Residency status	2.400	0.094	0.114	0.893	0.138	0.872
(N2+) Tendency to move	11.990	<0.001	0.272	0.846	1.597	0.192
(N2+) Place of birth	1.149	0.320	1.342	0.264	1.614	0.202
(N2+) Household composition	0.487	0.616	0.106	0.900	0.183	0.833
(N2+) Apartment size	0.870	0.458	0.938	0.424	0.401	0.752
(N2+) Residential duration	4.116	0.008	0.329	0.805	0.271	0.846
(N2+) Level of dwelling	1.409	0.242	0.325	0.807	1.532	0.208
Significant for Regression		2		0		0

Table 14: results of the personal and household variables, independent t-test

Personal and household characteristics	Place attachment		Satisfaction building		Satisfaction neighborhood	
	F	Sig.	F	Sig.	F	Sig.
Independent t-test						
Gender	0.693	0.406	0.024	0.878	0.221	0.639
Level of education	1.137	0.288	0.021	0.885	0.065	0.799
Work status	0.448	0.504	0.693	0.406	2.857	0.093
Rent/buy	0.581	0.447	0.835	0.362	0.334	0.564
Significant for Regression		0		0		0

5.2.3 Analysis of the internal building characteristics

Lastly, a bivariate analysis is done on the internal variables. These variables are observed and belong to a certain building. In the dataset, they are linked with the buildings. For these variables, an ANOVA (multiple categories) or independent t-test (two categories) are conducted. In table 15 and 16 it is visible that only private outdoor space has a relation with place attachment and only mixed-use building and car parking have a relationship with satisfaction building. There is no significant relationship found between the internal building variables and the satisfaction with neighborhood.

Table 15: Results of the internal building characteristics, ANOVA

Internal building characteristics	Place attachment		Satisfaction building		Satisfaction neighborhood	
	F	Sig.	F	Sig.	F	Sig.
ANOVA						
Building year	2.426	0.092	0.699	0.499	0.682	0.507
Plinth function	1.730	0.163	0.520	0.669	1.098	0.352
Number of dwellings	0.398	0.672	2.900	0.058	0.150	0.861
Number of floors	1.313	0.272	4.640	0.011	0.507	0.603
Car parking	1.154	0.318	3.009	0.052	2.120	0.123
Significant for Regression		0		2		0

Table 16: Results of the internal building characteristics, independent t-test

Internal building characteristics	Place attachment		Satisfaction building		Satisfaction neighborhood	
	F	Sig.	F	Sig.	F	Sig.
Independent t-test						
(N2) Shared indoor space	0.127	0.722	1.138	0.288	0.050	0.823
(N2) Shared outdoor space	0.313	0.577	0.848	0.359	0.243	0.623
(N2) Private outdoor space	5.865	0.017	0.080	0.777	0.633	0.428
(N2) Mixed-use building	1.424	0.234	5.972	0.016	0.294	0.589
(N2) Lobby design	3.457	0.065	0.055	0.815	0.088	0.767
Significant for Regression		1		1		0

5.2.4 Analysis of the dependent variables

As given in the conceptual model, there is also interest in the relationship strength and direction of the dependent variables. Because both are at an interval ratio, a Pearson correlation has been conducted to test for significance. Both variables are positive and significant as can be seen in table 17, which correspond with the literature (Hwang et al., 2005; Prayag & Ryan, 2011).

Table 17: Results between the three dependent variables, Pearson correlation

Dependent variables relationship	Place attachment	
	r	Sig.
Pearson correlation		
Neighborhood satisfaction	0.598	<0.001
Building satisfaction	0.170	0.032

5.3 Regression analysis

The significant variables, with a significance level of 5% or lower, are selected for the regression analysis. This section provides the results of the regression analysis. The regression analysis investigates how the significant independent building, environmental, personal and household and internal building variables influence the three dependent variables place attachment, building satisfaction and neighborhood satisfaction in high-rise neighborhoods.

In total, four regressions models are conducted, three of them are conducted to understand the influence of the independent variables on place attachment, neighborhood satisfaction and building satisfaction, and one to understand the influence of building satisfaction and neighborhood satisfaction on place attachment. At the end, the results of all the regression models will be illustrated in an integrated way, to answer the main research questions. For each of the regression analysis in this chapter, the assumptions will be checked. A few assumptions were already checked on forehand. The assumption ‘multicollinearity’, ‘homoscedasticity’ and ‘outliers’ are also checked, and the data meets the requirements.

5.3.1 Regression neighborhood satisfaction

In the first regression model, all significant variables for the dependent variable “neighborhood satisfaction” are combined. The model is run with 19 significant MNH building and environmental variables and 9 significant GNH building and environmental variables. In the bivariate analysis, no significance was found between neighborhood satisfaction and personal and household characteristics or internal building variables and thus none of these variables are considered in the regression model.

First, the assumptions are checked. The assumption of independence of observations is met, as the Durbin Watson value for this regression is 2.288 which is between 1.5 and 2.5. The assumption of homoscedasticity and linearity is also met which can be checked by the scatterplot, see appendix 8. The pattern is close to the linear line. And lastly, the VIF values of this regression are between 1.000 and 1.600 which means a low correlation and thus this assumption is also met. Then, the regression model is run with the stepwise method to find the most optimal model explaining place attachment. With a R Square of 0.364, the model explains **36.4%** of the variance of neighborhood satisfaction in high-rise neighborhoods. Table 18 shows the regression results of the independent variables in relation to neighborhood satisfaction.

Table 18: Regression with dependent variable “neighborhood satisfaction”

Regression	Unstandardized B	Stand. B	t	Significance
Constant	(0.426)		0.848	0.398
MNH cultural recognitions	0.214	0.305	4.599	<0.001
MNH water	0.167	0.255	3.770	<0.001
GNH overview	0.221	0.199	2.982	0.003
GNH height	0.123	0.139	1.876	0.063
GNH vibrant GF	0.190	0.214	3.123	0.002
GNH playground	-0.083	-0.159	-2.360	0.020

Below the statements per significant variable, both my neighborhood statements and general importance statements, are shown as being asked to the residents in the survey.

Table 19: Statements of the survey per (significant) variable

Variable	Statement in the survey
My neighborhood statements (MNH)	
Cultural recognitions	My neighborhood has enough historic characteristics and monuments
Water	There are enough water elements in my neighborhood (e.g. rivers, lakes, fountains)
General importance statements (GNH)	
Neighborhood overview	I think it is important that I can find my way easily in a neighborhood
Building height	I feel comfortable with the building heights in my neighborhood
Vibrant ground floor	I think it is important that the ground floors in a neighborhood are vibrant
Playgrounds	I think it is important to have playgrounds in a neighborhood

Looking into the significant variables of the dependent variable “neighborhood satisfaction” in table 18, most variables positively influence neighborhood satisfaction. Only the “general neighborhood - playgrounds” variable is negatively related. The strongest predictors are the “my neighborhood - cultural recognitions” and the “my neighborhood - water” variable. Residents who are satisfied with the number of historic characteristics and monuments in their own neighborhood, are also more satisfied with their neighborhood. And the results suggest that the higher residents rate the presence of water elements (rivers, lakes, fountains) in their own neighborhood, the more satisfied they are with their neighborhood.

For the general importance statements, the “general importance - neighborhood overview, vibrant ground floor and playgrounds” are (positive/negative) predictors of neighborhood satisfaction. The significant variable “general importance - overview of the neighborhood” suggests that the higher residents rate the importance of a clear design of a neighborhood, the higher the perceived neighborhood satisfaction is. People place great value on being able to find their way easily. In this regression, the “general importance - vibrant ground floor” variable is highly significant in relation to neighborhood satisfaction. The higher residents rate the importance of a vibrant ground floor, the higher their neighborhood satisfaction is. This suggests that in general the residents in the research buildings like their neighborhood more when plinths contain interesting functions which bring life and livability on streets. Lastly “general importance - playgrounds” seems to have a negative effect on

neighborhood satisfaction. Residents who rate the importance of playgrounds high, have lower levels of satisfaction of their own neighborhood. An explanation is that in general, the playgrounds in the researched high-rise neighborhoods do not meet their expectations, certain level of quality or are not present enough whilst they think this it is of importance.

5.3.2 Regression building satisfaction

The second regression is run with the dependent variable “building satisfaction”. All significant independent variables for the dependent variable “building satisfaction” are combined. 7 independent MNH building and environmental variables, 12 independent GNH building and environmental variables and 3 independent internal building variables are included in the model.

First, the assumptions are checked. The assumption of independence of observations is met, as the Durbin Watson value for this regression is 1.796 which is between 1.5 and 2.5. The assumption of homoscedasticity and linearity is also met which can be checked by the scatterplot, see appendix 8. The pattern is close to the linear line. And lastly, the VIF values of this regression are between 1.000 and 1.050 which means a low correlation and thus this assumption is also met.

With a R Square of 0.254, the model explains **25.4%** of the variance of neighborhood satisfaction in high-rise neighborhoods. The independent variables that ended up in the model are statistically predict the dependent variable building satisfaction in high-rise neighborhoods. In the table 20, the results of the regression can be found.

Table 20: Regression with the dependent variable “building satisfaction”

Regression	Unstandardized B	Stand. B	t	Significance
Constant	(1.534)		2.918	0.004
MNH clean	0.170	0.052	3.254	<0.001
MNH height	0.174	0.084	2.079	0.039
GNH safety design	0.166	0.066	2.497	0.014
GNH landmarks	0.162	0.064	2.555	0.012
GNH cultural amenities	-0.094	0.040	-2.363	0.019
GNH healthcare	0.109	0.051	2.125	0.035

Below the statements per significant variable, both my neighborhood statements and general importance statements, are shown as being asked to the residents in the survey.

Table 21: Statements of the survey per (significant) variable

Variable	Statement in the survey
My neighborhood statements (MNH)	
Clean	My neighborhood is clean
Building height	I feel comfortable with the building heights in my neighborhood
General importance statements (GNH)	
Safety design	It is important to me not to have to walk through dark alleys or past closed facades
Landmarks	I like it when buildings in a neighborhood are real landmarks
Cultural amenities	I think it is important to have cultural amenities (e.g. musea, theater) in a neighborhood

Healthcare | I think it is important to have healthcare
in a neighborhood

As visible in table 20, regarding the my neighborhood statements, the “my neighborhood – clean” and “my neighborhood – building height” are significant. People who rate the cleanliness in their neighborhood as very good, are also more satisfied with their residential building. A clean neighborhood can increase the satisfaction of their living environment and could contribute to the appreciation of a residents building as well. The variable building height come out as a significant and positive predictor of building satisfaction, meaning that the more residents in the data sample feel comfortable with building heights in their own neighborhood, the more satisfied they are with their residential (high-rise) building. As described earlier, people who live in high-rise buildings often choose to live in towers because of the height.

For the general importance statements, a few variables are significant. “general importance – landmarks” is significant and positive. And the more residents in the data sample like landmarks in a neighborhood (like theirs), the more they are satisfied with their residential building. An explanation is that, in general, high-rise residents are attracted by the presence of iconic landmarks in their neighborhood, which also determines the views from their own dwelling/building making their living experience more pleasant. It might be that they want to be part of a high-rise urban environment. Furthermore, “General importance - safety design” was significant which mean that people who find it important that the building designs in their neighborhood are transparent and give a safe feeling to walk past, are more satisfied with their building. A safe feeling in the neighborhood can increase the satisfaction of their living environment and could contribute to the appreciation of a residents building as well.

5.3.3 Regression place attachment

The third regression model is run with the dependent variable “place attachment”. In this regression, the significant variables for place attachment are combined, including the dummy variables for each case study city (with one city as a reference category), to see if there are differences between cities. 25 MNH building and environmental variables, 13 GNH building and environmental variables, two personal and household variables and one internal building variable are included in this model.

First, the assumptions are checked. The assumption of independence of observations is met, as the Durbin Watson value for this regression is 2.168 which is between 1.5 and 2.5. The assumption of homoscedasticity and linearity is also met which can be checked by the scatterplot, see appendix 8. The pattern is close to the linear line. And lastly, the VIF values of this regression are between 1.000 and 1.400 which means a low correlation and thus this assumption is also met. Then the regression model is run with the stepwise method to find the most optimal model in explaining place attachment.

With a R Square of 0.548, the model explains **54.8%** of the variance of place attachment in high-rise neighborhoods. The variables that ended up in the regression model are strong predictors of place attachment found in this study. Table 22 shows the significant variables in the regression with place attachment.

Table 22: MNH and GNH regression model with dependent variable place attachment and reference Amsterdam & Rotterdam

Regression	Unstandardized B	Stand. B	T	Sig.
Constant	(3.084)		0.758	0.449
Leave dwelling 0-2 years	-5.194	-0.296	-4.825	<0.001
MNH Height	1.669	0.155	2.511	0.013

MNH Water	2.009	0.351	5.416	<0.001
MNH Clean	1.807	0.260	4.261	<0.001
MNH Restaurants	1.511	0.216	3.628	<0.001
MNH Playgrounds	1.412	0.184	3.051	0.003
GNH safety design	1.447	0.165	2.839	0.005
The Hague	2.400	0.169	2.543	0.012

Below the statements per significant variable, both my neighborhood statements and general importance statements, are shown as being asked to the residents in the survey.

Table 23: Statements of the survey per significant variable

Variable	Statement in the survey
My neighborhood statements (MNH)	
Water	"There are enough water elements in my neighborhood (e.g. rivers, lakes, fountains)"
Clean	"My neighborhood is clean"
Restaurants	"There are enough restaurants and cafés in my neighborhood"
Playgrounds	"There are enough playgrounds in my neighborhood"
Building height	"I feel comfortable with the building heights in my neighborhood"
General importance statements (GNH)	
Safety design	"It is important to me not to have to walk through dark alleys or past closed facades"
Other	
Leave dwelling	Do you have to intension to move?

Looking into the significant variables for the 'my neighborhood' statements (MNH), the presence of water elements such as rivers, lakes and fountains also have a positive significant influence on place attachment among residents in high-rise neighborhoods. Residents that experience enough water elements in their neighborhood, feel stronger attached than residents that rate water elements as not enough. Water creates the opportunity for recreational use and thereby contributes to a more pleasant living environment. This result matches the findings of Scannel and Gifford (2017) who describe that people can attach to their residential place because of the presence of nature, which can promote the emotional bond. A clean neighborhood also seems of a high importance with the significance of the 'my neighborhood – clean' variable. Residents who rate their neighborhood as 'clean' are more strongly attached to their neighborhood. Cleanliness is not a regularly research variable in literature, but as it came out of the regression model, it means it should be considered in promoting place attachment. The 'my neighborhood - restaurants and playgrounds' variables belong to the amenities variables and explain place attachment strongly. Respondents who rate the presence of these amenities in their neighborhood as good, experience higher levels of attachment to their neighborhood. As many amenities have been tested, these variables came out as the most important predictors. These amenities may facilitate social contact and thus have influence on place attachment. In literature, it is found that amenities and the availability of service facilities influence place attachment, but not the specific type of amenities (Sumabrata & Lestari, 2018; Lewicka, 2011). This regression gives more specific insights that both the restaurant and playground facilities can be seen as a place attachment predictor. Lastly, height is significant, which means the more respondents are comfortable with heights in their neighborhood, the higher their attachment to the place. This result strikes with the research of Bonaiuto et al. (1999) were it is found that aesthetic pleasantness, which refers to beauty, harmony including height, is a predictor of neighborhood attachment.

For the “general importance” statements (GNH), safety design is significant in the regression. The respondents for whom it is important to not walk along dark alleys or closed facades, experience higher place attachment. The result is also found in the research of Scannel and Gifford (2017) and Karsono et al., (2015) which emphasize the importance of physical safety and comfort as a condition for place attachment. This suggests a (neighborhood) design option and could be considered when designing new buildings.

The city variable ‘The Hague’ is significant, which means that there is a difference in the place attachment of residents if respondents are from The Hague, compared to the respondents from Rotterdam and Amsterdam. Compared to respondents living in Rotterdam and in Amsterdam, respondents who live in The Hague feel more place attachment. For Rotterdam and Amsterdam, no differences are found within these cities. This finding is interesting and highlights the need for designers, developers and municipalities to get insight in the specific needs of each city when developing strategies to improve place attachment. By understanding the factors that promote place attachment per city, residents’ connection to their residential environment and thus quality of life will improve. Furthermore, the variable “leave dwelling” is significant which was expected. People who have the tendency to leave their dwelling between 0 to 2 years, are more likely to have lower levels of place attachment. Also this result was expected and found in different sources of literature (e.g. Leviston et al.,2023).

5.3.4 Final analysis on place attachment

The last regression is run with all the dependent variables included “place attachment”, “satisfaction neighborhood” and “satisfaction building”. In this final model, “place attachment” is the dependent variable and “building satisfaction” and “neighborhood satisfaction” are considered as independent variables to find relationships between the constructs.

In this regression, all significant variables for place attachment are combined, including the dummy variables for the city, to see if there are differences between cities. In total, 25 MNH building and environmental variables, 13 GNH building and environmental variables, two personal and household variables, one internal building variable and the dependent variables “satisfaction neighborhood” and “satisfaction building” are included in this model.

First, the assumptions are checked. The assumption of independence of observations is met, as the Durbin Watson value for this regression is 2.025 which is between 1.5 and 2.5. The assumption of homoscedasticity and linearity is also met which can be checked by the scatterplot, see appendix 8. The pattern is close to the linear line. And lastly, the VIF values of this regression are between 1.000 and 1.500 which means a low correlation and thus this assumption is also met. Then the regression model is run with the stepwise method to find the most optimal model in explaining place attachment.

With a R Square of 0.642, the model explains **64.2%** of the variance of the place attachment in high-rise neighborhoods, which is very good. For the significant variables, see table 24. The independent variables that ended up in the model statistically predict place attachment in high-rise neighborhoods.

Table 24: The general importance statements (GNH) and own neighborhood statements (MNH) in relation to the dependent variable “place attachment”.

	Regression	Unstandardized B	Stand. B	T	Sig.
Constant		(3.788)		0.912	0.363
Tendency to move 0-2 years		-5.147	-0.294	-5.234	<0.001

Tendency to move 0-5 years	-2.502	-0.141	-2.703	0.008
Residential duration >9.5 years	2.230	0.127	2.402	0.018
Satisfaction building	-1.647	-0.171	-2.950	0.004
Satisfaction neighborhood	4.256	0.486	8.445	<0.001
(GNH) safety design	1.472	0.168	3.197	0.002
(GNH) public transport	1.552	0.134	2.581	0.011
(GNH) landmarks	1.155	0.137	2.612	0.010
(GNH) vibrant ground floor	-0.926	-0.119	-2.097	0.038
(MNH) clean	1.491	0.214	3.928	<0.001
(MNH) restaurants	1.268	0.181	3.436	<0.001
(MNH) green	0.740	0.143	2.665	0.009

Below the statements per significant variable, both my neighborhood statements and general importance statements, are given as being asked to the residents in the survey.

Table 25: Statements per significant variable

Variable	Statement in the survey
General	
Tendency to move	"Do you have to intention to move?"
Residential duration	"For how long do you live in this neighborhood"
Satisfaction building	"I am satisfied with my residential building"
Satisfaction neighborhood	"I am satisfied with my neighborhood"
My neighborhood statements (MNH)	
Green	"There are enough green spaces in my neighborhood (e.g. parks, trees, grass)"
Clean	"My neighborhood is clean"
Restaurants	"There are enough restaurants and cafés in my neighborhood"
General importance statements (GNH)	
Safety design	"It is important to me not to have to walk through dark alleys or past closed facades"
Public transport	"I think adequate public transportation in a neighborhood is important"
Landmarks	"I like it when buildings in a neighborhood are real landmarks"
Vibrant ground floor	"I think it is important that the ground floors in a neighborhood are vibrant"

The variable "The Hague" does not have any significance in the regression anymore, which means there are no significant differences found between predictors of place attachment within the cities of The Hague, Rotterdam and Amsterdam. Also, no internal building variables were found significant which means in this study no influence has been found on place attachment. The internal building variables tested in this regression are "Private outdoor space" (private balcony yes/no) "Mixed-use building" (building use), "Number of floors in the building" (categorized) and "Car parking" (on levels/underground/none).

Looking into the data results shown in table 24, both variables "satisfaction of the building" and "satisfaction of the neighborhood" have a significant influence on place attachment which was expected from literature (Lewicka, 2010; Luitse 2021; Hwang et al., 2005; Prayag & Ryan, 2011). However, the satisfaction with residential building has a negative influence on the feeling of place attachment which means that the more satisfied the respondents are with their building, the lower their attachment to their neighborhood is. This result contradicts the examined literature, in which

the relationship is positive. A possible explanation is the fact that people choose to live in high rise buildings but are possibly not particularly attached to the neighborhood. As earlier described, this phenomenon was explained by experts (expert 1; expert 2, personal communication, 2024). There are not many high-rise towers in the Netherlands, so it is possible that the respondents choose the views from their apartment on the city, but not specifically the neighborhood. This is probably the case in Amsterdam as most researched residential buildings in this study are very outstanding, but this city has the lowest percentage of 'attached' residents (see chapter 3.8.4: Cronbach alpha). However, the neighborhood satisfaction has a very strong positive relationship with place attachment which corresponds with the literature (Mohit, et al., 2010; Luitse, 2021). This means when people are satisfied with their neighborhood, they are more likely to feel attached to their neighborhoods and thus neighborhood satisfaction can be seen as an important condition/predictor for place attachment.

My neighborhood – “clean” variable

The variable for 'clean' has a strong significance with place attachment. This significance means the higher people agree on the cleanliness in their own neighborhood, the higher their perceived place attachment. We can say that in this study, a clean neighborhood contributes to a higher perceived place attachment. Literature is not found on this physical attribute, however literature is found about how a pleasant streetscape design could contribute to place attachment (Ujang, 2008). This finding seem to be an important predictor and considered in place attachment.

My neighborhood – “restaurants” variable

The variable 'restaurants' has a significant relationship with place attachment. It can be concluded that the higher residents agree on the presence of enough restaurants and café's in their own neighborhood, the higher their perceived place attachment is. Restaurants is a specific amenity researched in this study as amenities can contribute place attachment according to literature (Friesinger et al., 2022).

My neighborhood – “green” variable

The variable 'green' is also significant which means the more people agree on the presence of green (parks, trees, grass) in their neighborhood, the higher their perceived place attachment. The presence of green in this study is a predictor of place attachment. The result corresponds with literature. Scannel and Gifford (2017) found a relationship with nature elements and place attachment. On the other hand, green can be seen as a comfort feature which can create a positive street image and could therefore contribute to place attachment found by Ujang (2008).

General importance – “safety design” variable

Safety design is added in the survey as high-rise neighborhoods often come with closed façades (as described, high-rise towers need lots of technical spaces on the ground floor which often have closed looks). Residents in high-rise neighborhoods tend to feel more unsafe around high-rise buildings because of a low degree of social surveillance and a high degree of criminality in and around the buildings. The results suggests that respondents who rate a neighborhood design without dark alleys and closed facades high, perceive a higher place attachment. This means that safety feeling on streets is considered as very important when predicting place attachment. The literature confirmed this (Ujung, 2008) in considering safety as a very important factor in promoting place attachment. The results suggests that respondents who rate a neighborhood design without dark alleys and closed facades high, perceive a higher place attachment. This means that safety feeling on streets is, in this study as well, considered as very important when predicting place attachment.

General importance – “public transport” variable

Public transport has found to be a predictor for place attachment as well. Respondents who rate

public transportation possibilities in a neighborhood, seem to be more attached to their neighborhood. In future neighborhood areas, municipalities and designers should think about possibilities for public transport and easy routing through the neighborhood to make public transport as accessible as possible. Many new built towers are built with limited or no parking spaces, so the possibility of using different public transport modes becomes increasingly important. Focusing on public transport in new high-rise neighborhoods will strengthen place attachment.

Looking into the building variables, landmarks and vibrancy of the ground floor seems to be strong predictors of place attachment:

General importance – “landmarks” variable

The higher respondents score on if they like to have landmarks in a neighborhood, the higher their level of place attachment in their neighborhood is. Landmarks are mostly impressive and striking buildings. The fact that the variable “landmarks” is significant in predicting place attachment, means that high-rise residents who live in high-rise neighborhoods think visual recognition and the unique high-rise identity are important in a living environment like theirs. Attractive and iconic buildings increase the visual appeal of a residential area, which can motivate residents to commit more strongly to their hometown. This finding can be confirmed by the research of Bonaiuto et al. (1999) in which is found that building aesthetic pleasantness is a strong predictor of neighborhood attachment. In the research of Al-Kodmany (2013) is found that landmarks are important space markers, especially in high-rise neighborhoods, it is an important characteristic. Al-Kodmany studied landmarks in the context of placemaking, but with “landmarks” identified as a positive predictor of place attachment, it gives a new perspective on how this physical feature contribute not only to the orientation of a neighborhood and placemaking but also to the identity and emotional bond people form with their surroundings.

General importance – “vibrant ground floor” variable

However, a vibrant ground floor is a negative predictor of place attachment. This means the more respondents find a vibrant ground floor in a neighborhood important, the lower they are attached to their neighborhood. This result can be explained in two ways. First, it may mean that the ground floor vibrant functions do not meet the needs of the respondents. Second, it is possible that respondents do not specifically prefer a vibrant ground floor to feel attached to their neighborhood. There seems to be a mismatch. Within new high-rise neighborhoods, better research should be done towards how to fill in the plinths and how it meets the needs of residents. No literature was found about plinths and place attachment, but as the street design and physical factors plays a large role in attaching to a place, plinth factors were interesting to research. With success, that vibrant ground floor came out as significant means plinths is an essential factor to consider in the promotion of place attachment.

Personal and household characteristics

The last significant variables are length of residence and tendency to move. The results show that people who live in a dwelling for longer than 9.5+ years are significantly higher attached than people who live less longer in their dwelling (and thus neighborhood). The result corresponds with literature, in which it became clear that length of residence is one of the most important predictors of place attachment (e.g. Bonaiuto et al., 1999; Chan & Li, 2022; Brown et al., 2003; Lewicka, 2011; Casakin et al., 2015; Lestari & Sumabrata, 2018). Additionally, tendency to move is a significantly found predictor which also corresponds with literature. The sooner residents want to move, the less attached they are which was found in literature as well. Both household characteristics are the most found predictors in literature and came out significant in this research as well.

5.4 Final model

In the model below, all significant (positive and negative) predictors of place attachment from the final regression analysis are visualized. Interesting to see is that the environmental characteristics can be described as the characteristics that should be available in a ‘pleasant’ and ‘livable’ urban living environment as one can expect such as safety, green, water, cleanliness and public transport access, which was expected from the experts.

In the model below, all significant (positive and negative) predictors are visualized to create the final visual model for understanding the place attachment. It became visible how residents perceive the environmental characteristics of their neighborhood and what they expect in general from a neighborhood, are important to explain the feeling of place attachment. The characteristics that should be available in a ‘pleasant’ and ‘livable’ urban living environment as one can expect, are safety, green, water, cleanliness and public transport. Looking into the building characteristics, it is interesting that the variables are linkable to, or are a character of, ‘high-rise buildings’ such as height, landmarks and building mass. Also, the ground floor seems of high importance when predicting place attachment.

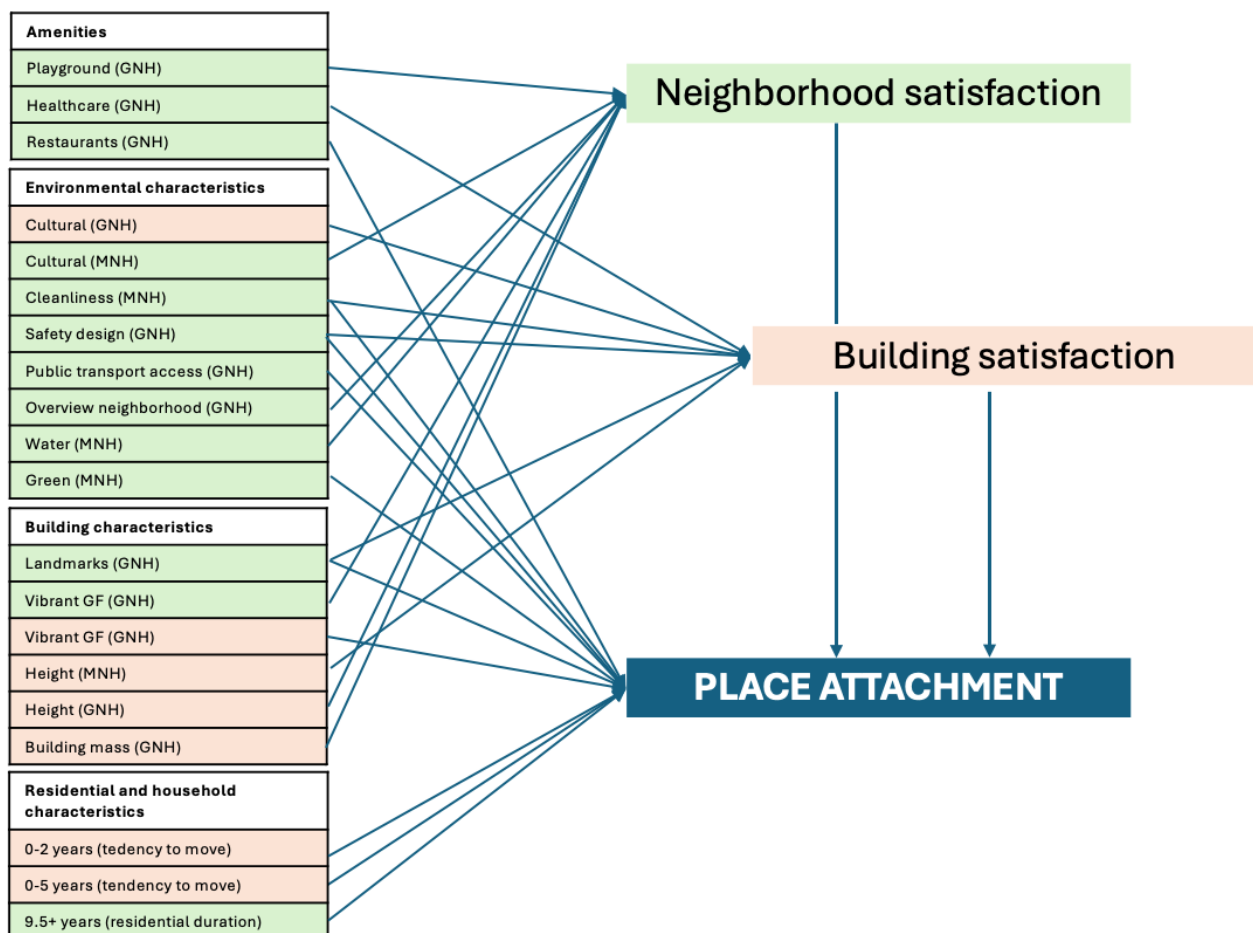


Figure 35: Final model which show the relationships between the independent variables and the dependent variables, positive and negative

5.5 Hypothesis

In chapter 3.9.3 hypothesis were formulated. The hypothesis are based on the literature research and are used to see if this research complement with the existing literature of place attachment. Each hypothesis is repeated below and described weather the hypothesis can be accepted or rejected.

Hypothesis 1: Place attachment is influenced by a combination of physical environmental factors, building characteristics, internal building characteristics personal and household characteristics and city context.

The hypothesis is **accepted**. In the regression, it becomes clear that different types of variables are strong predictors of place attachment. And that The Hague differs from important variables relative to Amsterdam and Rotterdam.

Hypothesis 2: place attachment is influenced by neighborhood satisfaction

The hypothesis is **accepted**. In the regression, a very strong, positive relationship has been found between neighborhood satisfaction and place attachment.

Hypothesis 3: place attachment is influenced by building satisfaction

The hypothesis is **accepted**. In the regression, a negative relationship has been found between building satisfaction and place attachment. The hypothesis was formulated in a way both directions are possible. The relationship is existing, however, negatively.

5.6 Conclusion

In this chapter, four multiple stepwise regression analysis are performed to find out which independent variables are the strongest predictors of residents' attachment to their high-rise neighborhood. The independent variables consist of the environmental, building, internal building and resident and household characteristics. The dependent variables that have been tested are place attachment, neighborhood satisfaction and building satisfaction. One regression is conducted with the dependent variable neighborhood satisfaction, one regression with the dependent variable building satisfaction and one regression with place attachment. In each of the regressions, a variable for case city was included to find possible differences within cities. After the regression with place attachment, another regression is conducted where the dependent variables 'neighborhood satisfaction' and 'building satisfaction' are added to the list of independent variables. This model has the highest R-square and explains place attachment very good. The final model shows which variables are the strongest predictors in explaining place attachment. The end-result from the regression analysis gives new insight in what is important in the physical environment of high-rise residents and on which physical characteristics should be focused on in new developing high-rise neighborhoods to create the right conditions to attach to the neighborhood.

6. Conclusion and discussion

6.1 Conclusion

This research aims to gain a deep understanding how building and environmental characteristics can influence high-rise residents' attachment to their neighborhood. Interest in people-place relations, such as people's attachment to a place, strongly increased the last decade (Lewicka, 2010). In the Netherlands, large scale high-rise neighborhoods are relatively new in the built environment. It is crucial to investigate the factors that influence place attachment in high-rise neighborhoods to develop places that are not only functional but promotes livability and well-being. The goal of the research was to find out which environmental, building, internal building and personal and household characteristics are influential on place attachment.

This study contains a combination of quantitative (data research) and qualitative (expert research) methods to be able to compare both results and bring the outcomes of the data research into practice, to improve the residents' perceived attachment to a neighborhood. The three 'highest' neighborhoods in the Netherlands are used as a case study and are investigated to find an answer on the main question. The main question in this research is stated as follows: 'How do environmental, building, personal, household and internal building characteristics influence neighborhood attachment, neighborhood satisfaction and building satisfaction of residents of high-rise buildings in inner-city neighborhoods?'. The main question is answered by means of four questions.

Considering a scientific point of view, this study contributes to the academic literature about what elements in the physical (environment and building) environment high-rise residents in the Netherlands feel attached to. Most studies focus on the social dimension of place attachment. The study aims to fill in a gap in existing literature wherein the physical dimension of place attachment is scarce and contribute to the academic discourse on urban planning. Considering a social point of view, the study contributes in a way we try to understand and improve high-rise neighborhoods. As high-rise neighborhoods are relatively new though upcoming in the Netherlands, understanding and researching place attachment will help us to create more livable environments where people like to live, to be around and feel at home. It will offer valuable perspectives for the development of high-rise areas with the goal to create functional and design criteria which will increase residents' well-being and emotional connection to their living spaces.

Quantitative and qualitative research has been conducted to find a comprehensive answer on the main question. Eight experts are interviewed about their vision on place attachment, how and to what extent they use the underlying concepts (affect, dependence, identity) of the theory in designing (new) areas/buildings. To investigate the characteristics of importance of high-rise residents, data was collected from residents of 15 buildings across three different high-rise neighborhoods in the Netherlands: Rotterdam, Amsterdam and The Hague. In total, 2680 flyers are distributed which resulted in 160 valid responses with a 6% response rate. The survey includes questions about how the residents think about the presence and appearance of characteristics in their own neighborhood and how they generally think about the importance of these characteristics in a (similar) neighborhood. The data set is statistically analyzed through a bivariate analysis and a multiple regression analysis. The significant variables found in the bivariate analysis were used in the regression model. The final regression model shows (positive and negative) relationships between

environmental and building characteristics, personal and household characteristics. The dependent variables “building satisfaction” and “neighborhood satisfaction” are also included in the final model to investigate their relationship.

This conclusion will be further described and explained by elaborating on each sub question, which are described below.

Sub-question 1: How could place attachment be defined and measured? The literature is used to find an answer on the first question. To understand the underlying concepts of place attachment, the tripartite organizing framework of Scannel & Grifford (2010) is used. It became clear that place attachment is a three-dimensional construct considering people, place and process. The process part considers the ‘psychology’ how a person develops an emotional bond with a place. Place attachment can again be divided in social place attachment and physical place attachment. Both can be researched isolated but do never occur in isolation of one another (Al-Kodmany, 2013). The literature study identified different environmental, building, personal, household and internal building characteristics of possible influence on place attachment which are suitable in this research.

Conducting the final regression model, which explains 64.2% of the variance of place attachment, we can assume that a combination of environmental characteristics, building characteristics and personal and household characteristics is of crucial importance in stimulating place attachment in high-rise neighborhoods. The next questions can be answered with the help of the regression model.

Sub-question 2: How can neighborhood satisfaction and building satisfaction be defined and what is their relationship with place attachment? Literature research and the multiple regression model give an answer on this question. It is found that neighborhood satisfaction has a very strong relationship with place attachment as found and described in literature. Looking into the regression model, neighborhood satisfaction has a strong positive relationship with place attachment as expected and thus can be seen as a predictor. However, a negative relationship has been found between building satisfaction and place attachment. The study results show that the higher the building satisfaction is, the lower the place attachment will be. This can be explained by the expectation that people want to live in certain buildings because of the view or quality, but do not particularly attach to their neighborhood. This could possibly mean that the neighborhood does not fit their needs and/or requirements or people prefer staying in their building because of the pleasant environment.

Sub-question 3: Which environmental characteristics, building characteristics, personal and household characteristics and internal building characteristics influence place attachment, neighborhood satisfaction and building satisfaction in high rise residential areas? The results of the multiple regression model show significant positive predictors of place attachment related to the environmental characteristics. The regression model shows positive significance in how residents assess the presence of green, restaurants and cafes and how clean their neighborhood is. Significance is also found for how residents assess the organization of public transportation and walking through transparent places, in a general neighborhood. Experts already indicated that the conditions for place attachment can be described as factors that increase livability and well-being such as the presence of greenery and recreative water, safety, possibilities for transportation and the presence of amenities to meet such as cafés and restaurants. The data confirms the vision of the experts. In new high-rise areas, focus and attention should be on these (livability) factors influencing place attachment. Regarding the building characteristics, the multiple regression model showed significant positive and negative predictors of place attachment. High-rise residents feel more attached to their neighborhood when they like landmarks in a similar neighborhood. This explains that residents living in high-rise towers feel attached with the ‘high-rise’ identity in high-rise areas which is an interesting insight to consider designing new high-rise neighborhoods (Bonaiuto et al., 1999). The regression shows a negative relationship between

the importance of a vibrant ground floor and place attachment. This could mean that the general ground floors in the residents' neighborhoods does not fit the expectations and/or needs. There seems to be a mismatch. Experts highlight that the success of an urban high-rise area greatly depends on how the plinths are designed and utilized. The results from the expert interviews gave interesting design solutions and collaboration implications for optimizing plinths to create stronger people/place bonding's. For example, vibrant ground floors do not necessarily result in high livability and other plinth functions, such as housing plinths, should be considered. When creating new high-rise neighborhoods parties should focus on which (commercial) functions where to locate, to create the concentrated vibrancy within these neighborhoods. Considering the internal building characteristics influencing place attachment, the multiple regression did not found any significant relationships in this study. Internal building characteristics in the residential building of the respondent, such as shared indoor and outdoor spaces or private outdoor spaces, do not have any influence on the perceived place attachment of the residents. Regarding the personal and household characteristics of influence, the multiple regression model has found two positive and negative predictors of place attachment. The negative relationship is found between tendency to move and place attachment. People who have the tendency to move within 0-5 years, feel lower attached to their neighborhood compared to people who do not have the tendency to move within 0-10 years. Also, residential duration is a strong predictor. People who live for a longer time than 9.5 years in their neighborhood, are stronger attached to their neighborhood. Age, gender, level of education, household composition etc. are not found to have a significant relationship with place attachment.

Sub-question 4: How do professionals perceive and integrate place attachment in their design and planning processes in high-rise residential areas? Place attachment is not a regularly used term among the experts. The underlying concepts and actions that contribute to place attachment are, however, commonly and unconsciously applied in practice. Experts emphasize creating "a livable environment" with enough qualitative amenities, green, presence of recreative water, meeting facilities and safety are the key ingredients for promoting residents' attachment to a neighborhood. Furthermore, results show that the design and functioning of the plinth (first four floors) are of highest importance as this is the place where high-rises towers can make a difference on street level, creating a livable and attractive environment. In new high-rise neighborhoods, not only the current and latest knowledge about street experience and plinths should be implemented, but experiments should also be done to find an optimal strategy to create a varied and livable neighborhood where residents feel attached to.

The findings in the regression model and in the interview research answers the main question in this research. A combination of different environmental, building and personal and household factors could possibly predict place attachment of high-rise residents. This study applies new information to the academic knowledge of place attachment in high-rise neighborhoods in the Netherlands. When designing new high-rise neighborhoods with many high-rise buildings clustered, the significant predictors of place attachment should be considered to promote a healthy people-place bonding and improve well-being and quality of life. In summary, the following environmental and building characteristics should be considered: presence of greenery, presence of restaurants and cafes, cleanliness of a neighborhood, adequate public transportation, transparent and safe building design walking past facades, presence of landmarks and the vibrancy of the ground floors (functioning of the plinth).

6.2 Discussion

The study is performed among the three highest neighborhoods in the Netherlands, Rotterdam, Amsterdam and The Hague. It was expected that certain variables could possibly influence place attachment. However, this type of research on environmental variables in the Netherlands is not done before. According to the experts and as found in the data, a specific type of people lives in high-rise towers. With the results and implications, new high-rise areas can be developed with the right conditions to increase people's attachment to a place, which have positive effects on their well-being. A connection between place attachment and internal variables was not found. Residents of dwellings that are higher located in a building for example, were expected to have less connection with a neighborhood and thus a lower place attachment. Moreover, people who do not have any private outdoor space were expected to make more usage of the built environment and may be more attached to their place.

The study combines quantitative and qualitative research. The goal of combining both methods was to find out if and how professionals consider place attachment in their design and collaboration, and if this strikes with the found predictors of place attachment based on resident research. On the one hand, the experts were asked about their vision towards place attachment. In this vision, it became clear that livability and place attachment have much in common. Additionally, they are asked about which physical characteristics are important in a (high-rise) neighborhood to promote place attachment. Here it became clear that the mentioned important factors, generally overlap the outcomes of the survey findings. On the other hand, they are asked about how these important factors for place attachment should be designed.

To be able to match the findings of both methods and create recommendations, the findings of the survey research and thus predictors of place attachment, are taken as a foundation for the recommendations. These recommendations are designed to guide designing and executing parties developing new high-rise areas that promote place attachment. The foundation is complemented with the vision of the experts about how the built environment should be designed/improved. In this way, the recommendations are based on academical research among 'users', the residents, and realistic ideas of professionals to create new, livable and attachable high-rise neighborhoods in the future.

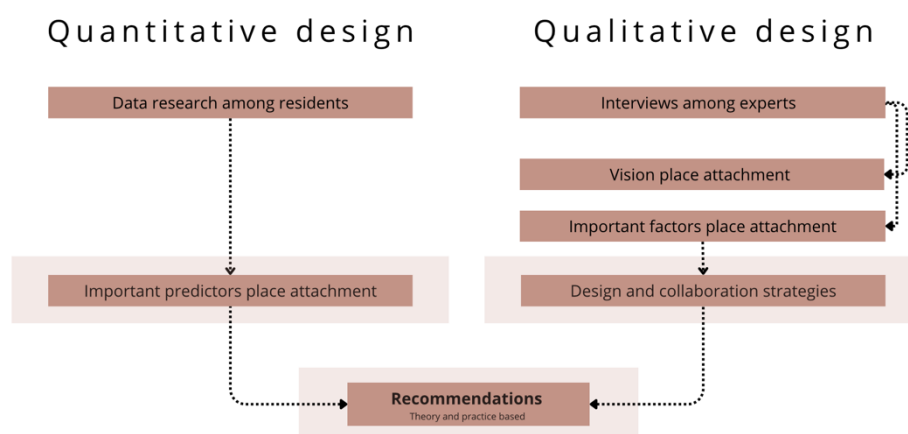


Figure 36: combining both research results to form recommendations

Limitations sample size

There are some data limitations to the results of this study. First, it was expected to obtain a larger sample size. The focus in this study was to research high-rise neighborhoods in the Netherlands with high-rise towers of +70 meters. The Netherlands only knows a limited number of high-rise

neighborhoods and high-rise residential towers within these neighborhoods. However, the research has been conducted with the number of surveys distributed and the eventual number of responses that had been collected. As a result, a multiple regression was chosen over the Structural Equation Modelling Method, which could have been led to less reliable results. Furthermore, the researched sample was quite homogenous as the study is conducted within the three largest cities of the Netherlands. As described in the study, this was expected as high-rise towers are often quite expensive which mostly attract higher educated people.

Limitations survey

Although the survey was carefully set up and thought out, the time needed for respondents to complete the survey was quite long which could have resulted in less responses. Another limitation regarding the survey is that respondents probably never heard of the term 'place attachment'. Although a short and as easy to understand description of the term was given at the start of the survey, the measurement questions of place attachment could have been somewhat 'vague' for some people. For example, to what extent they feel identified with their neighborhood. An easier description or a small video should have been added to the introduction to guide people more into the subject. Furthermore, the study was conducted within three 'main and largest' cities of the Netherlands with a homogenous sample, which could have led to a one-sided view.

Other limitations

A clear result from the qualitative research, the expert interviews, was that experts associate place attachment with the concept and dimensions of 'livability'. The factors of livability were mentioned as a condition to promote place attachment. Creating a form of place attachment is possible when all ingredients for a pleasant living environment are available in a neighborhood, such as enough and qualitative amenities, enough green, meeting facilities and social safety. By an earlier understanding of the connection between both concepts, the research could have been shaped differently, potentially leading to different or more specific conclusions. By focusing more on the predictors of livability, it was possible to find a deeper explanation for how enhancements in livability directly affect place attachment.

6.3 Recommendations

The regression analysis showed some important variables which are strong predictors (negative and positive) of place attachment. Implementing these findings in practice can be difficult as some implications are area-broad and touch upon various stakeholders. However, there are some recommendations based on the regression results and the expert interviews, that can be implemented in new high-rise neighborhoods to improve the conditions for residents to attach to their neighborhood. The results from the regression analysis are scientifically studied. However, the recommendations, in fact, are based on the experts view of point about which design and collaboration implications should be considered high-rise areas and is based on their expertise.

The recommendations are given on each of the significant characteristics from multiple regression method, complemented with the expert's view.

1. Green structure

As the presence of green in the residents' neighborhoods impacts their feeling of attachment, the focus of urban planners, municipalities and architects should be on implementing different types of green structures such as trees, grass and parks.

2. Public transport

High-rise residents review an effective and efficient public transportation system, which meets their mobility needs and requirements, as important in a neighborhood. New high-rise towers often not

offer parking facilities, for example train-station areas. Urban planners and municipalities play a pivotal role in arranging an adequate transportation network in and around high-rise areas (Ministerie van infrastructuur en water, 2019). The focus should be on the affordability, accessibility, reliability and the connection to other modes. Cooperation will be needed with local communities, transport suppliers and developers to make sure the transportation plan meets the needs of the residents. Moreover, new technologies in public transportation and shared mobility are upcoming and should be considered/implemented for a more efficient, easier and faster use.

3. Landmarks

The presence of landmarks considered of general importance of residents in high-rise neighborhoods. In new high-rise neighborhoods, architects should pay attention to the design and create buildings which are recognizable, striking and contribute to the neighborhoods' identity, to improve and promote place attachment in high-rise neighborhoods.

4. Safety design

Safety feeling on streets is considered as important. High-rise residents feel more attached to their neighborhood when the neighborhood design does not contain dark alleys and closed facades. This means that safety feeling on streets, which is dependent on the building and neighborhood design, is considered as very important when predicting place attachment. With this information, it is important in future high-rise neighborhoods design to think about how to position the buildings, create broad streets with enough overview and create social supervision on street with certain functions and housing. Moreover, creating hybrid spaces such as a garden will increase the social cohesion and safety of an area.

5. Ground floor

A vibrant ground floor is a negative predictor of place attachment. This means future research should be done in new-high rise neighborhoods to match the plinth to the needs and desires of the residents. According to the experts, the plinth is the key to success in high-rise areas and should be carefully designed and programmed. Plinth spaces are often expensive which results in operators being able to pay this high rent, which create a monotonous supply resulting in a lack of livability (urban planning expert 5, personal communication, 2024). First, urban planners (on behalf) of municipalities, should take a more prominent role in providing clear guidelines throughout a new area development, such as affordability and differentiation guidelines, to create more diverse plinths. Not only municipalities play a role in this matter, also developers and investors should pay more attention about how a certain function is going to 'function', how the appearance is going to be towards the street and how the functions connect and are coherent to each other. This results in a more livable area. Second, to create consistency, affordability and differentiation in new high-rise areas, new (plinth) strategies should be implemented to increase livability, well-being and create improved conditions for residents to attach to their neighborhood. For example, arrange the programming of the plinths with an organizational approach on area level concerning the design and infill of the ground floors, initiated by stakeholders. Third, in zoning plans and tenders, the prescribed commercial functions on the ground floors are often fixed. Architects, developers and municipalities do not always agree on these fixed functions, as the added value for the area is sometimes debatable. Municipalities need to adopt a more flexible attitude and be open to discussions in zoning plans and tenders, to find the best suitable function for the ground floors. Fourth, when designing a new high-rise residential area, the desired vibrancy and livability will not be achieved by commercial plinths in every building. In contrast, the commercial functions and vibrancy should be concentrated and thoughtfully composed. Involved parties, such as municipalities and developers, need to carefully consider the nature of this 'vibrancy', ensuring that the functions and the level of activity align well with the needs and preferences of residents. Furthermore, the benefits of housing plinths are increasingly supported as an alternative, as well-designed housing plinths could create a high

livability and social supervision as well. Residential units on ground floor levels which include a (small) garden, which also creates a smoother transition between building and street, can enhance livability and social control.

This study can be seen as a kickstart for researching high-rise neighborhoods and place attachment in the Netherlands. To expand the knowledge and to bring this study to a higher level, a few recommendations for further research are presented. First, the interviews revealed that experts connect 'place attachment' to the term and related predictors of 'livability'. It was indicated that both terms have lots of similarities and predictors, and that when an area or location is livable, it is easier to attach to. It would be interesting for further research to dive deeper into both constructs, explore the possible relationship and corresponding factors to further improve effective strategies to create livable cities. Second, the data results in this study did not show any differences in factors influencing place attachment in The Hague, and Rotterdam and Amsterdam. A further research recommendation is therefore to define different city context factors and test how these factors could influence the results, to be able to predict place attachment more precisely within different contexts. By identifying the city specific factors influencing place attachment in Rotterdam, Amsterdam and/or The Hague, it is possible to not only find implementations for new cities but also improve the sense of place attachment in the researched cities. Third, in this study only the (only) three high-rise inner-city neighborhoods in the Netherlands have been researched. It can be interesting to find differences within other cities as well. In order to do that, the criteria will have to be adjusted so that lower but still 'high-rise' buildings can be examined. For example, compare the results with Eindhoven, Utrecht or even an international city. Fourth, the relationship between place attachment and building satisfaction was negative. This can be explained by the fact that people want to live in certain buildings because of the view or quality, but do not particularly attach to their neighborhood. This means the neighborhood does not fit their needs and/or requirements. In dept interviews should be conducted with residents to find more detailed information about their perceptions on the neighborhood. Fifth, this research focused on physical environmental predictors. It would be interesting to consider the social factors as well, such as contact with neighbors, social interaction and social cohesion, in the same context. Sixth, it would be interesting to do the same research among 'low-rise' residents in the same neighborhood, to find differences between high- and low-rise residents. As well as to find differences in other towers, between 10 and 70 meters, with different social structures. The sample in this study, however, was very homogenous and is thus not representative for all "high-rise" neighborhoods in the Netherlands. It is interesting to find more differentiation in the sample such as different social economic backgrounds of residents. Lastly, at this moment, urban high-rise residential buildings in urban high-rise neighborhoods as researched in this study are scarce while many high-rise neighborhoods are planned. The results from this study are related to people who often consciously live in high-rise towers and are high educated. As the housing shortage continues, other people with different social backgrounds will live in urban high-rise buildings as well as the municipalities set requirements to developers to develop different kinds and prices of housing in their projects (Overheid, 2021). This changes the overall target group living in high-rise inner-city neighborhoods. When new high-rise neighborhoods are realized, the study should be done again to see if there are differences in the results.

7. References

- Al-Kodmany, K. (2013). Placemaking in the High-Rise City: Architectural and urban design analyses. In *International Journal of High-Rise Buildings* (Vols. 2–2, pp. 153–169) [Book-chapter].
<https://global.ctbuh.org/resources/papers/download/2003-placemaking-in-the-high-rise-city-architectural-and-urban-design-analyses.pdf>
- AlleCijfers. (2024a, June 27). Buurt Stadsdriehoek (gemeente Rotterdam) in cijfers en grafieken (bijgewerkt 2024!). AlleCijfers.nl. <https://allecijfers.nl/buurt/stadsdriehoek-rotterdam/>
- AlleCijfers. (2024b, June 27). Buurt Uilebomen (gemeente Den Haag) in cijfers en grafieken (bijgewerkt 2024!) | AlleCijfers.nl. AlleCijfers.nl. <https://allecijfers.nl/buurt/uilebomen-den-haag/>
- AlleCijfers. (2024c, June 27). Buurt Zuidas-Zuid (gemeente Amsterdam) in cijfers en grafieken (bijgewerkt 2024!) | AlleCijfers.nl. AlleCijfers.nl. <https://allecijfers.nl/buurt/zuidas-zuid-amsterdam>
- Alrobaee, T. R., & Alkinani, A. S. (2019). Place dependence as the physical environment role function in the place attachment. *IOP Conference Series: Materials Science and Engineering*, 698(3), 033014. <https://doi.org/10.1088/1757-899x/698/3/033014>
- Ambrey, C. L., & Fleming, C. (2013). Public greenspace and life satisfaction in urban Australia. *Urban Studies*, 51(6), 1290–1321. <https://doi.org/10.1177/0042098013494417>
- Anton, C. E., & Lawrence, C. (2014). Home is where the heart is: The effect of place of residence on place attachment and community participation. *Journal of Environmental Psychology*, 40, 451–461. <https://doi.org/10.1016/j.jenvp.2014.10.007>
- Architectuurprijs, R. (n.d.). 100Hoog. Rotterdam Architectuurprijs.
<https://www.rotterdamarchitectuurprijs.nl/vorige-edities/2015/100hoog-48.html>
- Avini, R., Kumar, P., & Hughes, S. (2019). Wind loading on high-rise buildings and the comfort effects on the occupants. *Sustainable Cities and Society*, 45, 378–394.
<https://doi.org/10.1016/j.scs.2018.10.026>
- Barros, P., Fat, L. N., Garcia, L. M. T., Slovic, A. D., Thomopoulos, N., De Sá, T. H., Morais, P., & Mindell, J. S. (2019). Social consequences and mental health outcomes of living in high-rise residential buildings and the influence of planning, urban design and architectural decisions: A systematic review. *Cities*, 93, 263–272. <https://doi.org/10.1016/j.cities.2019.05.015>
- Bevolking | Bevolkingsomvang. (n.d.). Volksgezondheid En Zorg.
<https://www.vzinfo.nl/bevolking/bevolkingsomvang#:~:text=Meer%20oudere%20vrouwen%20dan%20oudere,echter%20wel%20verschillen%20tussen%20leeftijdsgroepen.>

- Boerebach, J. J. (2012). Sense of place attachment to, identity with and dependence of shopping locations. Retrieved June 26, 2024, from <https://pure.tue.nl/ws/portalfiles/portal/46921704/752537-1.pdf>
- Bolan, M. (1997). The mobility experience and neighborhood attachment. *Demography*, 34(2), 225–237. <https://doi.org/10.2307/2061701>
- Bonaiuto, M., Aiello, A., Perugini, M., Bonnes, M., & Ercolani, A. P. (1999). MULTIDIMENSIONAL PERCEPTION OF RESIDENTIAL ENVIRONMENT QUALITY AND NEIGHBOURHOOD ATTACHMENT IN THE URBAN ENVIRONMENT. *Journal of Environmental Psychology*, 19(4), 331–352. <https://doi.org/10.1006/jevp.1999.0138>
- Bonaiuto, M., Fornara, F., & Bonnes, M. (2003). Indexes of perceived residential environment quality and neighbourhood attachment in urban environments: a confirmation study on the city of Rome. *Landscape and Urban Planning*, 65(1–2), 41–52. [https://doi.org/10.1016/s0169-2046\(02\)00236-0](https://doi.org/10.1016/s0169-2046(02)00236-0)
- Bottini, L. (2023). The role of neighborhood quality in predicting place attachment: Results from ITA.LI, a newly established nationwide Italian panel survey. *Cities*, 143, 104632. <https://doi.org/10.1016/j.cities.2023.104632>
- Brower, S. (2003). *Designing for community*. In College Park: University of Maryland Press.
- Brown, B., Perkins, D. D., & Brown, G. (2003). Place attachment in a revitalizing neighborhood: Individual and block levels of analysis. *Journal of Environmental Psychology*, 23(3), 259–271. [https://doi.org/10.1016/s0272-4944\(02\)00117-2](https://doi.org/10.1016/s0272-4944(02)00117-2)
- Buttimer, A. (2015). *The human experience of space and place*. In Routledge eBooks. <https://doi.org/10.4324/9781315684192>
- Casakin, H., Hernández, B., & Ruiz, C. (2015). Place attachment and place identity in Israeli cities: The influence of city size. *Cities*, 42, 224–230. <https://doi.org/10.1016/j.cities.2014.07.007>
- Casakin, H., Ruiz, C., & Hernández, B. (2021). Place Attachment and the Neighborhood: a case study of Israel. *Social Indicators Research*, 155(1), 315–333. <https://doi.org/10.1007/s11205-020-02603-5>
- CBRE. (n.d.). ESG nodig voor behoud van goed rendement. Retrieved November 20, 2023, from <https://www.cbre.nl/insights/esg/esg-nodig-voor-behoud-van-goed-rendement#:~:text=Een%20gebouw%20moet%20goed%20zijn,de%20wet%2D%20en%20regelgeving%20houden.>
- Centraal Bureau voor de Statistiek. (n.d.-a). Huishoudens nu. Centraal Bureau Voor De Statistiek. <https://www.cbs.nl/nl-nl/visualisaties/dashboard-bevolking/woonsituatie/huishoudens-nu>

- Centraal Bureau voor de Statistiek. (n.d.-b). Leeftijdsverdeling. Centraal Bureau Voor De Statistiek.
<https://www.cbs.nl/nl-nl/visualisaties/dashboard-bevolking/leeftijd/bevolking#:~:text=Gemiddeld%20zijn%20inwoners%20van%20Nederland, en%201970%2C%20de%20naoorlogse%20babyboom.>
- Chan, E. T. H., & Li, T. E. (2022). The effects of neighbourhood attachment and built environment on walking and life satisfaction: A case study of Shenzhen. *Cities*, 130, 103940.
<https://doi.org/10.1016/j.cities.2022.103940>
- Charleston, S. (2009). The English football ground as a representation of home. *Journal of Environmental Psychology*, 29(1), 144–150. <https://doi.org/10.1016/j.jenvp.2008.06.002>
- Chen, Hall, Yu, & Qian. (2019). Environmental satisfaction, residential satisfaction, and place attachment: The cases of Long-Term residents in rural and urban areas in China. *Sustainability*, 11(22), 6439. <https://doi.org/10.3390/su11226439>
- Cole, L. B., Coleman, S., & Scannell, L. (2021). Place attachment in green buildings: Making the connections. *Journal of Environmental Psychology*, 74, 101558.
<https://doi.org/10.1016/j.jenvp.2021.101558>
- Daryanto, A., & Song, Z. (2021). A meta-analysis of the relationship between place attachment and pro-environmental behaviour. *Journal of Business Research*, 123, 208–219.
<https://doi.org/10.1016/j.jbusres.2020.09.045>
- Datanovia. (2019, December 26). Independent T-Test Assumptions : The best tutorial to read - Datanovia. <https://www.datanovia.com/en/lessons/t-test-assumptions/independent-t-test-assumptions/>
- De Wilde, A. (2019, January 31). gebiedsagenda-den-haag-mist-integrale-stedenbouwkundige-structuurvisie. <https://www.dearchitect.nl/205586/gebiedsagenda-den-haag-mist-integrale-stedenbouwkundige-structuurvisie>
- Delve. (n.d.). Essential Guide to Coding Qualitative Data. <https://delvetool.com/guide>
- Devine-Wright, P. (2009). Rethinking NIMBYism: The role of place attachment and place identity in explaining place-protective action. *Journal of Community and Applied Social Psychology*, 19(6), 426–441. <https://doi.org/10.1002/casp.1004>
- DOUXE Hotel Luxury. (n.d.). DOUXE Hotel Luxury | LinkedIn.
<https://www.linkedin.com/company/doux/?originalSubdomain=nl>
- Dwijendra, N. K. A., Akhmadeev, R., Tumanov, D., Kocov, M., Shoar, S., & Banaitis, A. (2021). Modeling Social Impacts of High-Rise Residential Buildings during the Post-Occupancy Phase Using DEMATEL Method: A Case Study. *Buildings*, 11(11), 504.
<https://doi.org/10.3390/buildings11110504>

- Ecorys. (2021). Maatschappelijke impact van Slimme en Duurzame verstedelijking. In Open Overheid. Retrieved November 16, 2023, from <https://open.overheid.nl/documenten/ronl-a117cd65-5d7b-4de5-8ad9-39296ff7bd42/pdf>
- Editage. (2023, July 19). What is ANOVA (Analysis of Variance), Types, Assumptions and Uses: A quick guide for biomedical researchers. Educational Articles for Researchers, Students and Authors - Editage Blog. <https://www.editage.com/blog/anova-types-uses-assumptions-a-quick-guide-for-biomedical-researchers/>
- Eisenhauer, B. W., Krannich, R. S., & Blahna, D. J. (2000). Attachments to special places on public lands: An analysis of activities, reason for attachments, and community connections. *Society & Natural Resources*, 13(5), 421–441. <https://doi.org/10.1080/089419200403848>
- Faber, E., Heijboer, P. J., Van Der Hoeven, F., Huikeshoven, R., Van Luijn, E., Melchers, J., Van Der Venne, C., & De Zwart, F. (2020). Hoogbouw in Nederland 2020. In *Issuu*. Retrieved November 21, 2023, from https://issuu.com/hoogbouw/docs/hoogbouw_in_nederland_2020
- Fleury-Bahi, G., Félonneau, M., & Marchand, D. (2008). Processes of place identification and residential satisfaction. *Environment and Behavior*, 40(5), 669–682. <https://doi.org/10.1177/0013916507307461>
- Friesinger, J. G., Haugland, S. H., & Vederhus, J. (2022). The significance of the social and material environment to place attachment and quality of life: findings from a large population-based health survey. *Health and Quality of Life Outcomes*, 20(1). <https://doi.org/10.1186/s12955-022-02045-2>
- Gemeente Amsterdam. (2023). Hoogbouwbeleid Amsterdam 2023. Retrieved February 8, 2024, from https://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=&cad=rja&uact=8&ved=2ahUKEwjh1aboiZyEAXU7zwlHHZ-kDWYQFnoECBUQAQ&url=https%3A%2F%2Fassets.amsterdam.nl%2Fpublish%2Fpages%2F1024225%2Fhoogbouwbeleid_amsterdam_2023_v2.pdf&usg=AOvVaw0OK-3cgiLSAiv553Dq5OZC&opi=89978449
- Gemeente Den Haag. (2017). Haagse Hoogbouw Eycline en Skyline. Retrieved February 8, 2024, from https://denhaag.raadsinformatie.nl/document/5946855/1/RIS298448_bijlage_Haagse_hoogbouw%2CEycline_en_Skyline
- Gemeente Rotterdam. (2019). Hoogbouwvisie 2019. Retrieved January 2, 2024, from <https://repository.officiële-overheidspublicaties.nl/externebijlagen/exb-2023-32312/1/bijlage/exb-2023-32312.pdf>

- Gemeente Rotterdam. (2023). Woontevredenheid van hoogbouw-bewoners in de binnenstad. Retrieved March 6, 2024, from https://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=&ved=2ahUKEwjf1ZPSj8mEAXUr9gIHHQgCDhUQFnoECBUQAQ&url=https%3A%2F%2Fonderzoek010.nl%2Fhandleers%2Fballroom.ashx%3Ffunction%3Ddownload%26id%3D786&usg=AOvVaw3eZ0cU42iLXRqpA4V_5a-u&opi=89978449
- Genau, L. (2023, January 23). Semigestructureerde of half-gestructureerde interviews in je scriptie. Scribbr. <https://www.scribbr.nl/onderzoeksmethoden/semigestructureerd-interview/>
- Glaeser, E. L., & Sacerdote, B. (2000). The social consequences of housing. *Journal of Housing Economics*, 9(1–2), 1–23. <https://doi.org/10.1006/jhec.2000.0262>
- Glaser, M., Van 't Hoff, M., Karssenbergh, H., Laven, J., & Van Teeffelen, J. (2012). *The city at eye level: Lessons for Street Plinths*. Eburon Uitgeverij B.V. https://books.google.nl/books?hl=nl&lr=&id=AOip4L0nz_wC&oi=fnd&pg=PA22&dq=the+importance+of+plinths&ots=l2oGBsWsnp&sig=6s9sXIVCrYmK68oEA2eU8EH3eSk#v=onepage&q=the%20importance%20of%20plinths&f=false
- Guest, A. M., & Lee, B. A. (1983). Sentiment and evaluation as ecological variables. *Sociological Perspectives*, 26(2), 159–184. <https://doi.org/10.2307/1389089>
- Harteveld, M. (2023, October 12). Hoogbouw vraagt om interieurstedebouw - Rooilijn. Rooilijn. <https://www.rooilijn.nl/artikelen/hoogbouw-vraagt-om-interieurstedebouw/>
- Hidalgo, M. C., & Hernández, B. (2001). PLACE ATTACHMENT: CONCEPTUAL AND EMPIRICAL QUESTIONS. *Journal of Environmental Psychology*, 21(3), 273–281. <https://doi.org/10.1006/jevp.2001.0221>
- Hoog500. (n.d.). Hoogbouw in Nederland. Retrieved November 20, 2023, from <https://hoog500.nl/toekomst/tabel>
- Hur, M., & Morrow-Jones, H. (2008). Factors that influence residents' satisfaction with neighborhoods. *Environment and Behavior*, 40(5), 619–635. <https://doi.org/10.1177/0013916507307483>
- Hur, M., & Morrow-Jones, H. A. (2022). Factors that influence residents' satisfaction with neighborhoods. www.academia.edu. https://www.academia.edu/26789242/Factors_That_Influence_Residents_Satisfaction_With_Neighborhoods
- Huurwoningen. (2017, February 27). Waarom jij vanaf volgend jaar echt in Rotterdam wil wonen: de 12 vetste nieuwbouwprojecten. <https://www.huurwoningen.nl/nieuws/waarom-jij-vanaf-volgend-jaar-echt-in-rotterdam-wil-wonen-de-12-vetste-nieuwbouwprojecten/>

- Hwang, S., Lee, C., & Chen, H. (2005). The relationship among tourists' involvement, place attachment and interpretation satisfaction in Taiwan's national parks. *Tourism Management*, 26(2), 143–156. <https://doi.org/10.1016/j.tourman.2003.11.006>
- INBO. (2022, December 15). Intermezzo Amsterdam. <https://inbo.com/nl/projects/intermezzo-amsterdam/>
- Jaśkiewicz, M. (2015). Place attachment, place identity and aesthetic appraisal of urban landscape. *Polish Psychological Bulletin*, 46(4), 573–578. <https://doi.org/10.1515/ppb-2015-0063>
- Jorgensen, B. S., & Stedman, R. C. (2001). SENSE OF PLACE AS AN ATTITUDE: LAKESHORE OWNERS ATTITUDES TOWARD THEIR PROPERTIES. *Journal of Environmental Psychology*, 21(3), 233–248. <https://doi.org/10.1006/jevp.2001.0226>
- Karsono, B., Indira, S. S., & Deni. (2015). The significance of uniqueness, comfort, security and safety to place attachment. *Jurnal of Teknologi*.
<https://repository.unimal.ac.id/709/1/Significance%20of%20uniqueness.pdf>
- Kaur, J., & Narayan, N. (2017). Liveability in high rise apartments through open spaces. *International Journal of Civil Engineering and Technology*, 8(5).
<http://iaeme.com/Home/issue/IJCIET?Volume=8&Issue=5>
- Korpela, K. M., Ylén, M., Tyrväinen, L., & Silvennoinen, H. (2009). Stability of self-reported favourite places and place attachment over a 10-month period. *Journal of Environmental Psychology*, 29(1), 95–100. <https://doi.org/10.1016/j.jenvp.2008.05.008>
- Kyle, G. T., Mowen, A. J., & Tarrant, M. (2004). Linking place preferences with place meaning: An examination of the relationship between place motivation and place attachment. *Journal of Environmental Psychology*, 24(4), 439–454. <https://doi.org/10.1016/j.jenvp.2004.11.001>
- Laerd Statistics. (n.d.-a). How to perform a Multiple Regression Analysis in SPSS Statistics | Laerd Statistics. Retrieved June 7, 2024, from <https://statistics.laerd.com/spss-tutorials/multiple-regression-using-spss-statistics.php>
- Laerd Statistics. (n.d.-b). Pearson Correlation. Retrieved June 4, 2024, from <https://statistics.laerd.com/statistical-guides/pearson-correlation-coefficient-statistical-guide.php>
- Lestari, W., & Sumabrata, R. J. (2018). The influencing factors on place attachment in neighborhood of Kampung Melayu. *IOP Conference Series*, 126, 012190. <https://doi.org/10.1088/1755-1315/126/1/012190>
- Leviston, Z., Dandy, J., Horwitz, P., & Drake, D. (2023). Anticipating environmental losses: Effects on place attachment and intentions to move. *Journal of Migration and Health*, 7, 100152. <https://doi.org/10.1016/j.jmh.2023.100152>

- Lewicka, M. (2008). Place attachment, place identity, and place memory: Restoring the forgotten city past. *Journal of Environmental Psychology*, 28(3), 209–231.
<https://doi.org/10.1016/j.jenvp.2008.02.001>
- Lewicka, M. (2010). What makes neighborhood different from home and city? Effects of place scale on place attachment. *Journal of Environmental Psychology*, 30(1), 35–51.
<https://doi.org/10.1016/j.jenvp.2009.05.004>
- Lewicka, M. (2011). Place attachment: How far have we come in the last 40 years? *Journal of Environmental Psychology*, 31(3), 207–230. <https://doi.org/10.1016/j.jenvp.2010.10.001>
- Lipstetz, D. A. (2000). Residential satisfaction: Identifying the differences between suburbanities and urbanities. In Columbus: Ohio State University.
- Lissenberg, S. (2021, June 14). Stichting Hoogbouw: ‘Goede hoogbouw levert een positieve, sociale impuls aan de stad’; *Vastgoedjournaal.nl*.
<https://vastgoedjournaal.nl/news/50993/stichting-hoogbouw-goede-hoogbouw-levert-een-positieve-sociale-impuls-aan-de-stad>
- Luitse, F. (2021). The influence of place attachment on residential satisfaction. A study on a sample from the Dutch population. In University of Groningen, University of Groningen.
<https://frw.studenttheses.ub.rug.nl/3656/1/BSc%20project%20final%20version%20Femke%20Luitse.pdf>
- maas & hagoort. (2011, June 8). Red Apple Rotterdam. Maas & Hagoort.
<https://www.maashagoort.nl/nieuws/08-06-2011-red-apple-rotterdam/>
- Manzo, L. C. (2003). Beyond house and haven: toward a revisioning of emotional relationships with places. *Journal of Environmental Psychology*, 23(1), 47–61. [https://doi.org/10.1016/s0272-4944\(02\)00074-9](https://doi.org/10.1016/s0272-4944(02)00074-9)
- Masud, A. A. (2024, February 20). Bivariate analyse: Wat is het, Soorten + Voorbeelden. *QuestionPro*.
<https://www.questionpro.com/blog/nl/bivariate-analyse/>
- Merkus, J. (2021, September 8). Semigestructureerde of half-gestructureerde interviews in je scriptie. *Scribbr*. Retrieved July 1, 2024, from
<https://www.scribbr.nl/onderzoeksmethoden/semigestructureerd-interview/>
- Mesch, G. S., & Manor, O. (1998). Social ties, environmental perception, and local attachment. *Environment and Behavior*, 30(4), 504–519. <https://doi.org/10.1177/001391659803000405>
- Milligan, M. J. (1998). Interactional past and potential: the social construction of place attachment. *Symbolic Interaction*, 21(1), 1–33. <https://doi.org/10.1525/si.1998.21.1.1>

- Ministerie van binnenlandse zaken en koninkrijksrelaties. (n.d.). Hoge en ondergrondse gebouwen, nieuwbouw. Bouwbesluit Online 2012.
<https://rijksoverheid.bouwbesluit.com/Inhoud/docs/wet/bb2012/hfd2/afd2-14>
- Ministerie van infrastructuur en water. (2019). Public transport in 2040. In *Outlines of a Vision for the Future* [Report]. Retrieved June 27, 2024, from
<https://www.government.nl/binaries/government/documenten/reports/2019/05/13/public-transport-in-2040/Public+Transport+in+2040+Outlines+of+a+vision+for+the+future++.pdf>
- Ministerie van Justitie en Veiligheid. (2019, November 12). Het spookt in het wooncomplex - Code Geel. <https://magazines.riec.nl/codegeel/2019/07/hoogbouw-rotterdam>
- Ministerie van VROM. (n.d.). Nota Ruimte. Retrieved November 20, 2023, from
<https://www.omgevingsweb.nl/wp-content/uploads/po-assets/697320.pdf>
- Mohit, M. A., Ibrahim, M., & Rashid, Y. R. (2010). Assessment of residential satisfaction in newly designed public low-cost housing in Kuala Lumpur, Malaysia. *Habitat International*, 34(1), 18–27. <https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2009.04.002>
- Monster, J. (2021, May 12). Hoogbouw is de ideale oplossing in de strijd tegen woningnood. Of toch niet? *Gebiedsontwikkeling.nu*. Retrieved June 27, 2024, from
<https://www.gebiedsontwikkeling.nu/artikelen/hoogbouw-is-de-ideale-oplossing-in-de-strijd-tegen-woningnood-of-toch-niet/>
- Mooney, P. (2009). The physical and social aspects of place attachment. Retrieved June 26, 2024, from <https://edepot.wur.nl/148740>
- Nasar, J. L. (1994). Urban Design Aesthetics. *Environment and Behavior*, 26(3), 377–401.
<https://doi.org/10.1177/001391659402600305>
- Nguyen, L. M., Van Den Berg, P., Kemperman, A., & Mohammadi, M. (2020). Where do People Interact in High-Rise Apartment Buildings? Exploring the Influence of Personal and Neighborhood Characteristics. *International Journal of Environmental Research and Public Health*, 17(13), 4619. <https://doi.org/10.3390/ijerph17134619>
- Nielsen-Pincus, M., Hall, T. E., Force, J. E., & Wulfhorst, J. D. (2010). Sociodemographic effects on place bonding. *Journal of Environmental Psychology*, 30(4), 443–454.
<https://doi.org/10.1016/j.jenvp.2010.01.007>
- Overheid.nl. (2021, August 14). Beleidsregel van de gemeenteraad van de gemeente Amsterdam houdende regels omtrent het vaststellen van het stedelijk kader voor sociale en middensegment huurwoningen in particuliere plannen en kennisnemen van beantwoording van Motie 987 (545') van raadsleden Dijk en Vink over het gebruik van het bestemmingsplan voor middenhuur. Lokale Wet- En Regelgeving.

- <https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR660238/2#:~:text=Ten%20behoefte%20van%20de%20gemengde,of%20koop%20moet%20worden%20gerealiseerd.>
- Pelletier, L. G., Legault, L. R., & Tuson, K. M. (1996). The environmental satisfaction scale. *Environment and Behavior*, 28(1), 5–26. <https://doi.org/10.1177/0013916596281001>
- Prayag, G., & Ryan, C. (2011). Antecedents of tourists' loyalty to Mauritius. *Journal of Travel Research*, 51(3), 342–356. <https://doi.org/10.1177/0047287511410321>
- Proshansky, H. M., Fabian, A. K., & Kaminoff, R. (1983). Place-identity: Physical world socialization of the self. *Journal of Environmental Psychology*, 3(1), 57–83. [https://doi.org/10.1016/s0272-4944\(83\)80021-8](https://doi.org/10.1016/s0272-4944(83)80021-8)
- RBM. (2022, March 22). Huurovereenkomst voor gebouw De Kroon aan Turfmarkt langjarig verlengd. <https://rbm.nl/2022/03/huurovereenkomst-voor-gebouw-de-kroon-aan-turfmarkt-langjarig-verlengd/>
- Ringel, N. B., & Finkelstein, J. C. (1991). Differentiating neighborhood satisfaction and neighborhood attachment among urban residents. *Basic and Applied Social Psychology*, 12(2), 177–193. https://doi.org/10.1207/s15324834basp1202_4
- Ritchie, H. (2023, November 10). Urbanization. Our World in Data. <https://ourworldindata.org/urbanization>
- Rollero, C., & De Piccoli, N. (2010a). Place attachment, identification and environment perception: An empirical study. *Journal of Environmental Psychology*, 30(2), 198–205. <https://doi.org/10.1016/j.jenvp.2009.12.003>
- Rollero, C., & De Piccoli, N. (2010b). Does place attachment affect social well-being? *Revue Européenne De Psychologie Appliquée*, 60(4), 233–238. <https://doi.org/10.1016/j.erap.2010.05.001>
- Saadati, S. P. (2019). The role of house outdoor environment features in creating home attachment. DOAJ (DOAJ: Directory of Open Access Journals). <https://doaj.org/article/3d33be95d81e4f76a139faca06fae34a>
- Scannell, L., & Gifford, R. (2010). Defining place attachment: A tripartite organizing framework. *Journal of Environmental Psychology*, 30(1), 1–10. <https://doi.org/10.1016/j.jenvp.2009.09.006>
- Scannell, L., & Gifford, R. (2017). The experienced psychological benefits of place attachment. *Journal of Environmental Psychology*, 51, 256–269. <https://doi.org/10.1016/j.jenvp.2017.04.001>
- Sirgy, M. J., & Cornwell, T. (2002). How Neighborhood Features Affect Quality of Life. *Social Indicators Research*, 59(1), 79–114. <https://doi.org/10.1023/a:1016021108513>

- Song, Z., & Soopramanien, D. (2019). Types of place attachment and pro-environmental behaviors of urban residents in Beijing. *Cities*, 84, 112–120. <https://doi.org/10.1016/j.cities.2018.07.012>
- Stedman, R. C. (2003). Is it really just a social construction?: the contribution of the physical environment to sense of place. *Society & Natural Resources*, 16(8), 671–685. <https://doi.org/10.1080/08941920309189>
- Theodori, G. L. (2001). Examining the effects of community satisfaction and attachment on individual Well-Being*. *Rural Sociology*, 66(4), 618–628. <https://doi.org/10.1111/j.1549-0831.2001.tb00087.x>
- Tieleman, P. (2023, June 6). Linear Regression Assumptions: 7 assumpties bij lineaire regressie. Data Science Partners | Trainingen Data Science in Python, SQL & R. <https://datasciencepartners.nl/linear-regression-assumptions/>
- Top010. (2013, November 10). Waterstadtoeren. Nieuwbouw Architectuur Rotterdam. <https://nieuws.top010.nl/waterstadtoeren.htm>
- Top010. (2022, December 5). CasaNova - woontoren - Nieuwbouw Architectuur Rotterdam. Nieuwbouw Architectuur Rotterdam. <https://nieuws.top010.nl/wijnhaven-65-woontoren-110-meter.htm>
- Trentelman, C. K. (2009). Place attachment and community attachment: a primer grounded in the lived experience of a community sociologist. *Society & Natural Resources*, 22(3), 191–210. <https://doi.org/10.1080/08941920802191712>
- Ujang, N. (2008). PLACE ATTACHMENT IN RELATION TO USERS' ROLES IN THE MAIN SHOPPING STREETS OF KUALA LUMPUR. *Upm*. https://www.academia.edu/776601/PLACE_ATTACHMENT_IN_RELATION_TO_USERSROLES_IN_THE_MAIN_SHOPPING_STREETS_OF_KUALA_LUMPUR
- United Nations. (n.d.). Population | United Nations. <https://www.un.org/en/global-issues/population>
- Van Heijst, L. (2021, October 27). Cronbach's alpha in SPSS: Berekenen en interpreteren. *Scribbr*. <https://www.scribbr.nl/statistiek/cronbachs-alpha/>
- Van Helleman, J. (2021, January 4). Waterstadtoeren. Nieuwbouw Architectuur Rotterdam. <https://nieuws.top010.nl/waterstadtoeren.htm>
- VIAC. (n.d.). New Amsterdam. Copyright (C) 2024 Viac. <https://www.viac.nl/projecten/wonen-nieuwbouw/new-amsterdam>
- Weijs-Perrée, M., Van Den Berg, P., Arentze, T. T., & Kemperman, A. (2017). Social networks, social satisfaction and place attachment in the neighborhood. *Region*, 4(3), 133. <https://doi.org/10.18335/region.v4i3.194>
- Wicon. (n.d.). New Babylon. <https://www.wicon.com/nl/fi/references/netherlands/new-babylon/>

Wikipedia. (n.d.). Woontoren Xavier (1).jpg.

[https://nl.wikipedia.org/wiki/Bestand:Woontoren_Xavier_\(1\).jpg](https://nl.wikipedia.org/wiki/Bestand:Woontoren_Xavier_(1).jpg)

Williams, D., Patterson, M. E., Roggenbuck, J. W., & Watson, A. E. (1992). Beyond the commodity metaphor: Examining emotional and symbolic attachment to place. *Leisure Sciences*, 14(1), 29–46. <https://doi.org/10.1080/01490409209513155>

Wonen in Den Haag. (2022, October 24). Huren in Sonate - wonen in Den Haag.

<https://woneninden Haag.nl/project/huren-in-sonate/>

Wormuth, B. (2024, April 22). Stepwise Regression: What is it and should you use it? *Statistics Solutions*. <https://www.statisticssolutions.com/stepwise-regression-what-is-it-and-should-you-use-it/>

Zuidas. (2024, March 14). Woonbuurt Ravel - Zuidas. <https://zuidas.nl/project/woonbuurt-ravel/>

8. Appendixes

Appendix 1. Case and building selection

Building selection for research

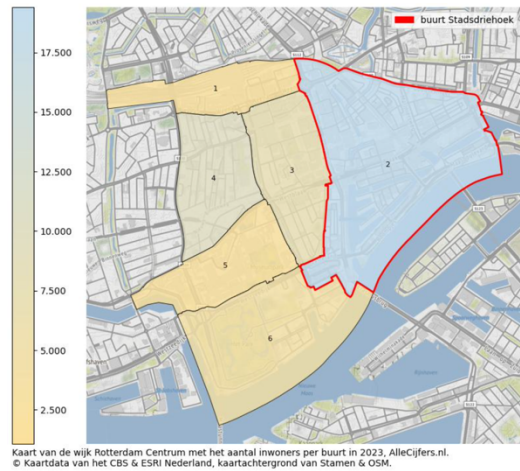
Building selection	Building	Height	Program	Architect	Real estate developer
Rotterdam	Harbour village	85, 70m	Housing (rent and buy), commercial space	HM architecten	-
Rotterdam	Up:town	107m	Housing (rent and buy), commercial plinth	HM architecten	Stebru
Rotterdam	CasaNova	110m	Housing (only buy)	Barcode architecten	Wilma Wonen
Rotterdam	Red apple	124m	Housing (rent and buy), offices, retail, horeca	KCAP	Havensteder
Rotterdam	Terraced tower	104m	Housing (rent and buy), horeca	OZ architecten	Provast
Rotterdam	Waterstad-toren	109m	Housing (rent and buy), offices, commercial space and health care	HM architecten	De Wilgen Vastgoed
Rotterdam	100hoog	106m	Housing (buy), commercial	Klunder architecten	AM
Rotterdam	The muse	103m	Housing, commercial	Barcode architects	Wilma wonen
Rotterdam	Coopvaert	703m	Housing, commercial	Dura Vermeer & Ballast Nedam	Dura Vermeer & Ballast Nedam
Den Haag	De Kroon	131m	Housing (rent and buy), offices and commercial space	Rapp+Rapp	Haag Wonen, Kristal en Bouwfonds MAB
Den Haag	Grotius/Roofs 1&2	100, 120m	Housing (rent) and commercial plinth	MVRDV	Provast
Den Haag	Adagio	90m	Housing (rent) and commercial space	Meyer en Van Schooten (MVSA architects)	DELTA, Volker Wessels and Reggeborgh Vastgoed
Den Haag	Bolero	90m	Housing (rent) and commercial space	Klunder architecten	DELTA, Volker Wessels and Reggeborgh Vastgoed
Den Haag	Nieuw Babylon	142m	Housing (rent and buy), retail, hotel, offices and a cinema.	Meyer en Van Schooten (MVSA architects)	Fortress/SNS property finance
Den Haag	Wijnhaven-gebouw	75m		GPR projecten	
Amsterdam	Symphony tower	105m	Housing (rent and buy), office, commercial space, horeca and cultural centre.	De architecten Cie.	Bouwfonds (now BPD)
Amsterdam	Xavier	70m	Housing (rent and buy) and commercial space	KENK architecten	AM/BPD
Amsterdam	The valley	103m, 80m, 70m	Housing (rent and buy), offices, horeca, retail and cultural amenities	MVRDV	OVG real estate

Amsterdam	New Amsterdam	85m	Housing, commercial plinth	Architecten CIE.	Fortis Vastgoed Ontwikkeling, G&S real estate en ING Real Estate
Amsterdam	Intermezzo	75m	Housing (rent and buy)	Inbo	BPD/Era Contour
Amsterdam	900 Mahler	77m	Housing, commercial	Inbo architecten	G&S real estate

Appendix 2. Rough area analysis

Rotterdam

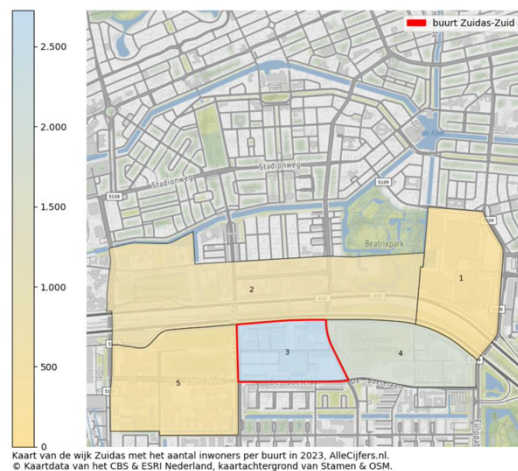
The casestudy area in Rotterdam is called the 'Stadsdriehoek' (AlleCijfers, 2024). The area consists of 10.409 dwellings and 19.400 residents. In the past 10 years, the number of residents in the area is doubled which marks a high development rate. Also, one third (28%) of the housing is developed after 2000, and only consists of apartments. 46% of the stock is rented, 20% is socially owned by a corporation and 34% is owner occupied. The general housing price is 415.000€. Considering personal characteristics, most people are between 25-45 years. The general income is 43.000€, 57% of the residents are high educated, 13% low educated and 30% medium educated.



Concerning the neighborhood in relation to other facilities and the selection criteria, it is closely located to a train station and is centrally located in the city center. The distance from the middle point of the neighborhood to the nearest train station (Rotterdam-Blaak) is 550 meters. The distance towards the middle point of the city center of Rotterdam is less than 1km.

Amsterdam

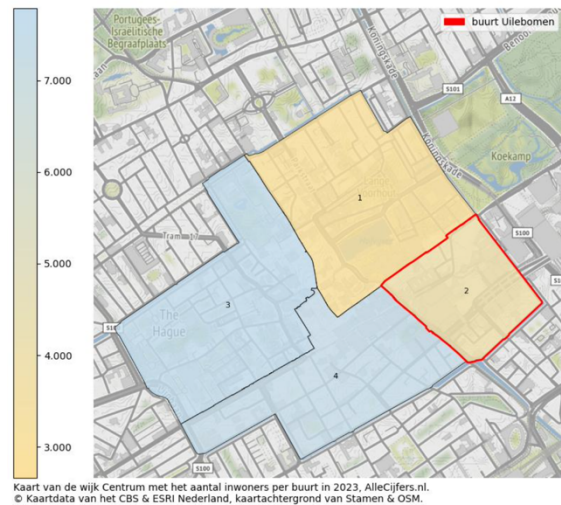
The case study area in Amsterdam is called 'Zuidas-Zuid' (AlleCijfers, 2024b). The area consists of 1.575 dwellings and 2.725 residents. In the past 10 years, the number of residents has grown by 168%! In contrast to the Wijnhaven in Rotterdam, residential buildings are only built after 2000 which makes the Zuidas a newest generation area. 65% of the housing stock is rented, 11% is socially owned and 24% is owner occupied. The general housing price is €779.000. Considering personal characteristics, most people are between 25-45 years, the general income is €78.400. Residents on the Zuid-as are generally high educated: 66% is high educated, 18% is medium educated and 16% is low educated. The Zuidas is still developing rapidly and is expanding with another and adjacent neighborhood 'Ravel' (Zuidas, 2024). In this part, another mixed-use area will be developed with space for 1.350 dwellings which is an extreme amount compared to the existing stock.



Concerning the direct environment of the neighborhood, it is closely located to a train station (Amsterdam south, 500 meters) but is not located near the city center of Amsterdam. Because of the scale of the area, there are crucial facilities available but not as much as a city center supply.

The Hague

The case study area of the Hague is located in the neighborhood 'Uilenbomen' (AlleCijfers, 2024c). This area consists of 2.497 dwellings and 3.670 residents. In the past 10 years, the number of residents has grown by 50% which is a result of the recently added high-rise towers being built last few years. 37% is being built after 2000 and 63% before 2000. In this area, in contrast to Rotterdam and Amsterdam, there is a lot of social housing: 38% of the stock is rental, 39% of the stock is owned by a housing corporation and 22% is owner occupied. The housing price is also lower compared to the other case studies with an average of €389.000. Considering personal characteristics, most people have the age between 25-45 years and the general income is €37.900. The education level differs from 52% high educated, 28% medium educated to 20% low educated.



Appendix 3. Internal building variables per case study area

The Hague	Building	Building year	Plinth facilities	Shared indoor space	Shared outdoor space	Private outdoor space	Mixed-use building	Lobby design	Number of dwellings	Number of floors	Car parking
	De Kroon	2011	Restaurants/cafés /Business	No	No	No	No	Simple	256	40	Inside building – underground
	Adagio	2022	Restaurant/cafés	No	No	Yes	No	Striking	268	25	None
	Bolero	2022	Restaurant/cafés	No	No	Yes	No	Striking	192	25	None
	Babylon	2012	Business/Restaurants/cafés	No	No	Yes	Yes	Striking	370	45	Inside building – underground
	Wijnhaven -building	2016	Business Restaurants cafés	No	No	Yes	Yes	Striking	170	20	Inside building – underground
Rotterdam	Building	Building year	Plinth facilities	Shared indoor space	Shared outdoor space	Private outdoor space	Mixed-use building	Lobby design	Number of dwellings	Number of floors	Car parking
	Up:town	2019	None	No	No	Yes	No	Striking	180	34	Inside building – on levels
	CasaNova	2023	Business	Yes	Yes	Yes	No	Striking	116	35	Inside building – on levels
	Red Apple	2009	Business	No	No	No	Yes	Simple	151	40	Inside building – underground
	Waterstad-toren	2004	Business	No	No	Yes	No	Simple	176	36	Inside building – on levels
	100Hoog	2013	Business	No	Yes	Yes	No	Striking	110	33	Inside building – on levels
Amsterdam	Building	Building year	Plinth facilities	Shared indoor space	Shared outdoor space	Private outdoor space	Mixed-use building	Lobby design	Number of dwellings	Number of floors	Car parking
	Intermezzo	2017	Business/housing	No	No	Yes	No	Striking	153	22	Inside building – underground
	Symphony	2009	Restaurant/cafés	No	No	No	No	Striking	80	35	Inside building – underground
	XAVIER	2019	Housing/Restaurants/cafés	No	No	Yes	No	Striking	160	21	Inside building – underground
	Valley	2021	Restaurant/cafés	Yes	No	Yes	Yes	Striking	200	28	Inside building – underground
	New Amsterdam	2008	Restaurants/cafés	Yes	No	Yes	No	Striking	198	24	Inside building – underground

Appendix 4. Expert list of questions

Environmental questions

1. During the design process of area x, did you consider creating a feeling of 'home' and connectedness with the area for (future) residents (certain facilities, public area design), creating welfare of residents (by comfort, attractive architecture, greenery, facilities), making sure the area meet the needs of the residents (facilities, leisure, work) and people feel identified or trusted within the neighborhood (historic references, cultural symbols, architecture, meeting places).
2. During the environmental design, did you promote/consider the way (future) residents feel connected with their neighborhood, experience happiness/safety/trust and how to optimally meet in their physical needs?
3. If yes, how was this considered in the design of the environment?
 - Consider measures of (social) safety, amenities, public space (design), street design, greenery, recognizability, building/open space ratio, other?

Building aesthetics questions

1. During the building design, did you promote/consider the way (future) residents feel connected with their neighborhood, experience happiness/safety/trust and how to optimally meet in their physical needs?
2. If yes, how was this considered in the design of the building(s)?
 - For example, consider the added value and design of plinths (commercial/open or closed/transparent), building height, architectural type, historic/modern characteristics, aesthetics, massing, other?

Variables (internal building characteristics and personal and household characteristics)

- Do you think this connectedness with a neighborhood (place), the experience of happiness/safety/trust and whether the physical needs of the residents are being met, can vary/differ among various types of internal design of a building? Such as shared facilities or specific plinth functions?
- And among different cities?
- And do you think this could vary considering household and personal characteristics and how?

General – lessons learned.

- If you look at the neighborhood today, what elements did you considered back then and turned out to be successful?
- Which aspects did work?
- With the knowledge from today what would you do differently or apply?
- What could have been better? Improvements?

Appendix 5. Transcription of the interviews

The following experts have been interviewed and can be found in the sections:

Section	Expert mentioned in text	Function
5.1	Expert 1	Partner at KCAP architects
5.2	Expert 2	Real estate developer at AM
5.3	Expert 3	Urban planner at the municipality The Hague
5.4	Expert 4	Partner at Cie. Architecten
5.5	Expert 5	Urban planner at the municipality of Amsterdam and Rotterdam
5.6	Expert 6	Director mixed-use zones at BPD
5.7	Expert 7	Partner at Hestia (previously director DELTA development)
5.8	Expert 8	Senior architect at Klunder architecten

The transcriptions have been coded with colours to find different themes experts mention in in their interviews.

Assigned and used colours per theme

Subject	Subject type	Color
Place attachment		
Amenities	Type of amenities	
Environmental characteristics	Green/water	
	Wind/sun/shadow	
	Street design	
	Safety	
	Recognition	
	Traffic	
Building characteristics	Entrance & plinth	
	Lay-out of building	
	History	
	Mass and height	
Personal and household characteristics		
Participation		
Influence architect/developer/municipality		

5.1 Interview 1

Partner at KCAP architects

Looman, Juliet

Gestart! Ik ben heel benieuwd, want u bent dus architect?

KCAP

Ja, ik ben architect en ik werk bij KCAP, wij werken ook met het bedrijf waar je nu werkt, SENS. En, wij doen stedenbouw, architectuur en landschap en ja, Ik weet niet precies. Wil je een inleiding? Want ik kan natuurlijk heel veel vertellen.

Looman, Juliet

Ja, Misschien even over dat project u vooral bij betrokken bent of wat u eigenlijk waar u het meeste op focust in uw werk.

KCAP

Nou, wij als bureau zeggen heel erg van, wij werken aan de stad en wij maken leefomgevingen en onze opgaves bevinden zich dus in de ja bewoonbare wereld, zou je kunnen zeggen, de stad die al bestaat en daarin veranderen we dingen, dus daar werken we aan transformaties, maar werken we ook aan ja, verdichtingen eigenlijk wat nu heel erg speelt en verdichtingen dat hoeft niet altijd hoogbouw te zijn. Dat kan op allerlei manieren. Ja, dat kan ook transformatie zijn, hè? Dat kan ook verdichtingen zijn die je doet omdat je gebouwen een andere functie geeft of een deel van het gebouw een andere functie geeft, maar eigenlijk altijd werken aan de stad en dat betekent dat je aan bouwvolumes werkt, maar ook aan de omgeving. En dat je ja zeg maar dat dat stadsdeel waar dan een gebouw in staat dat je dat altijd, ja dat heeft altijd te maken met elkaar, dus dat kan nooit iets los zijn. Dat is iets wat, Nou ja, wat ooit bedacht is en misschien ontstaan is in verschillende tijden.

Maar dat moet in deze tijd en misschien nog wel de komende 50/100 jaar moet dat weer een stad zijn die ook heel erg goed past en die de toekomst aan kan. Dus dat we een beetje ja waar ik werk en mijn persoonlijke voorkeur is heel erg om uit die transformatie om in die transformatie van gebouwen ook te werken, dus ik ben van oorsprong ook architect. Onze andere partners zijn ook meer stedenbouwkundige of zelfs landschappen en we werken dus heel veel samen met elkaar, maar vanuit mijn opleiding, heb ik heel veel gebouwen gemaakt. Vanuit woningbouw tot en met nou noem het maar op.

En wat ik heel erg leuk vind is, is het verbouwen van gebouwen die ja ooit bedacht zijn Misschien voor een bepaald programma, maar ja, eigenlijk een heel nieuw programma zouden moeten krijgen. En dat is bijvoorbeeld station Postgebouw, een rijksmonument, waaraan ik met SENS en LIFE aan heb gewerkt. En dat was onderdeel van een gebiedsontwikkeling, een gebiedsontwikkeling waar we eigenlijk van de achterkant van het station, de voorkant zouden moeten maken en veel meer verblijfsgebied dus eigenlijk heel breed naar iets wat heel concreet is en een monument dus een die een tijd in de stad manifesteert om die zeg maar te transformeren naar iets wat ja, die hele achterkant weer een voorkant zou kunnen geven.

Looman, Juliet

Ja, je kijkt dus ook wel echt hoe zo'n gebouw als object zeg maar zo een gebied in principe weer een beetje kan opbloeien of aanjagen. Of ja een beetje tot leven kan brengen, wat dus ook wel heel goed past in dit gebied eigenlijk.

KCAP

Ja dus als je heel veel volume toevoegt, hè? Heel veel vierkante meters, zoals het idee was eigenlijk bij het HS kwartier. Dan heb je ook eigenlijk een soort ja geheugen van de stad nodig en daar was dat station Postgebouw natuurlijk heel belangrijk in, want het was vroeger ooit gemaakt voor transport van post, maar ook het gebouw zelf als postsorteercentrum waar de post ja door de vingers door de handen ging van de werknemers en vervolgens de trein opging. En ja, de bedoeling was dat het toendertijd was een

heel belangrijk gebouw. Het was een van de hoogste gebouwen van Den Haag op dat moment en werkte het gebouw als een soort lantaarn. Het gaf veel licht, eigenlijk 24 uur per dag werd er gewerkt. Mensen zagen het vanuit verschillende punten vanuit de stad en het werd een soort ijkpunt, iets wat richting gaf in de stad. Ja, Dat is nu Natuurlijk helemaal veranderd met al die hoge gebouwen eromheen. En nou ja, post wordt niet meer gesorteerd, maar het is Natuurlijk een heel mooi idee dat ja post NL eigenlijk een bedrijf wat er is uit voort gevloeid eigenlijk uit die PTT, zeg maar wat het vroeger was dat. Ja dat zij terugkeren in een gebouw wat ze hebben achtergelaten in de stad. En Dat is Natuurlijk een heel mooi duurzaam idee, Maar dat is voor de voor de Hagenezen is dat Natuurlijk ook echt Ja, het begrip hè? Post was daar altijd en dat post NL dan in terugkeert. Dat is toch wel een hele mooie gedachte. Dat is Natuurlijk heel leuk, dus voor de verhaalmaking zeg maar wat wordt nou precies die Achterkant die voorkant moet worden van zo'n heel stationsgebied. Ja, Het is het wel mooi dat dat verhaal blijft bestaan, dus die historie die tijd lagen eigenlijk die je gecreëerd hebt dat dat er nog steeds is, maar op een andere manier geuit wordt. Dat is wat het straks ook allemaal wordt, met al die nieuwe gebouwen die mooie openbare ruimtes en groene ruimte en noem maar op is toch een heel mooi idee dat dat blijft bestaan en herkenbaar is.

Looman, Juliet

Nou ja de identiteit, dat is denk ik heel belangrijk in gebieden ook om zijn karakter te geven en herkenbaarheid. Dus daar gaan we het zo ook nog wel eventjes over hebben, maar Misschien is het handig als ik even de term uitleg, want Ik had u Natuurlijk gevraagd en al een beetje uitgelegd over waar ik precies onderzoek naar doe. En dat is onder andere dus de term Place attachment. Ik weet niet of u dat wat zegt of niet helemaal nog maar eigenlijk heeft het verschillende dimensies. En ja, het gaat dus over persoon, want uiteraard wordt plaats hechting door iedereen anders ervaren. Ik richt me vooral op hoogbouw, want Dat was eigenlijk waar ik heel erg geïnteresseerd in was, er komt steeds meer hoogbouw. En hoe passen we dat nou goed in de stad en hoe krijgen we dat ook goed leefbaar? En ja, Ik ben eigenlijk heel erg benieuwd. Je hebt Natuurlijk de plaats hechting, kan sociaal zijn maar men kan zich ook fysiek verbonden voelen met een plek en Ik ben eigenlijk heel erg benieuwd hoe dat zit in hoogbouw gebieden hoe mensen zich vooral fysiek verbonden voelen met een bepaalde plek en dan heb ik het voornamelijk over hun hoogbouw buurt, dus Ik heb het over buurthechting. Daar heb ik dus een aantal vragen over, want Ik ben dus heel erg op zoek naar oké, wat voor fysiek indicatoren moeten we dan aan denken en wat wordt er eigenlijk dan meegenomen door de architect als het gaat om plaatshechting? Maar ook door een ontwikkelaar of door een stedenbouwkundige om dus die plaats hechting goed te krijgen voor de hoogbouw bewoners. En dan heb ik het dus vooral over welke omgevingskenmerken moeten we dan aan denken? Wat is daarin belangrijk? Maar ook over het gebouw van ja heb je een bepaalde volumes die daaraan bij kunnen dragen of dat juist kunnen negatief kunnen stimuleren, zeg maar of zijn er heb je bepaalde plint functies of plint hoogtes of ja, eigenlijk overal waar je aan kan denken in de uitstraling van zo'n gebouw en in de functie van zo'n gebouw. Dus ja, ik snap dat dit er best wel een brede vraag is, Maar dat is eigenlijk een beetje waar ik naar op zoek ben. Nemen jullie plaatshechting mee in het ontwerp of doen jullie iets in die richting? Zeg maar om ja, dat toch het gevoel van een buurt in zo'n hoogbouw gebied te stimuleren?

KCAP

Ja, nou ja, jouw onderzoek gaat over hoogbouw, hè, dus, Maar ik denk als wij gewoon naar gebiedsontwikkeling kijken en gebiedstransformatie en dan bevindt de hoogbouw zich voornamelijk zeg maar rondom stationsgebieden waar vervoersknooppunten zijn. Daarin ja, heb je wel specifiek natuurlijk te maken met snelheid, routes en verplaatsbaarheid van mensen. Maar ik denk als je gewoon over gebiedstransformatie nadenkt, dan zoeken we altijd in ieder geval de tijd laag en het verleden op. Dus met wat heeft de plek te maken gehad in vroegere tijden. En wat kan de binding zijn naar de toekomst toe? En dat kan van alles zijn, hè? Dus dat kan zijn als een gebied heel erg vanuit hoogteverschillen bestaat dus ja, dan hoeft je niet te denken aan een berglandschap, maar veel meer aan een ja infrastructureel landschap misschien wat er geweest is in het verleden. Of bijvoorbeeld Nou ja, Rotterdam, die kenmerkt zich heel erg door allerlei dijken die er zijn, die ook door de stad lopen die soms een dijk zeg maar een hogere weg kan betekenen in de stad. Maar een dijk kan ook betekenen dat bepaalde gebouwen zeg maar beneden en bovendien staan, dus het kan ook heel erg zitten in hogere en lagere delen of wonen op een kade en aan

water wat gedempt is in de stad en wat een Misschien een brede verkeersweg is geworden, dus dat zijn hele fysieke kenmerken eigenlijk van de geografie die ook een historie weergeven.

Dus daar kan je ook in zoeken, zeg maar om de binding van de plek ten aanzien van verdichting of hoogbouw die je toevoegt om ja, die niet gewoon weg te halen, maar gewoon die er gewoon fysiek te laten zijn en als element misschien de voet van de gebouwen, of ja, bepaalde routing die er altijd geweest is om die plaats hechting, dus dat collectieve geheugen wat we hebben over dé plek voor de mensen die er echt heel erg lang wonen, maar ook de herkenbaarheid van mensen die er komen te wonen, is dat die plekken ook heel erg gewoon herkennen aan ja aan die historie en die verschillende tijdlagen die het heeft gehad in de stad. Dus dat kan met water en grond en groen, maar dijken en ander landschap te maken hebben. Culturele, werken of bepaalde route vanuit vroeger.

Wat je vaak ook ziet in de stad is dat die stad ook groter gegroeid is en dat dorpen eigenlijk helemaal overgenomen zijn in die structuur. Maar bepaalde routing van vroeger van de ene plaats naar de andere plaats.

Dat die straat er nog steeds is, alleen ja, in verdichting en door nieuwe gebouwen. Ja, heel ander uiterlijk heeft gekregen en dat hij niet meer herkenbaar is. Dus dat soort elementen zeg maar. En daar met de ja, de nieuwe wens een hoog gebouw toe te voegen om dat treinstation niet van een heel klein boemeltreintje, maar dat dat nu een echt een heel groot OV knooppunt is geworden met een metrostation en weet ik veel wat zoek je eigenlijk naar middelen van nou ja, die hogere gebouwen die je toevoegt of die grotere gebouwen die je toevoegt om daar iets soort ja herkenning het geven naar dat wat het ooit was en dat kan dus ook zitten in materialisering. Wij werken ook met oude spoorwegemplacements wat we echt helemaal naar een nieuw stadsdeel ontwikkeld moet worden waar je woont en werkt. Is dat je bijvoorbeeld die rails laat liggen of de weg van de treinrails die er was dat hij ook met te maken heeft met de nieuwe structuur van de gebouwen, hè? Dus dat je de stedenbouwkundige volumes daarop aanpast dat de richting die vaak heel dominant was van de spoorrails om goed van de ene plek naar de andere te plekken te kunnen, om die ja te gebruiken in de in de verdere uitstraling van de gebouwen. En ja, als je het dan over hoogbouw hebt, die geeft natuurlijk wel een moeilijkheid. Helemaal hoog in de toren heb je het beste uitzicht.

Het ligt eraan hoe hoog die is, maar laten we zeggen dat je op een kwart hoogte nog binding hebt met de stad. En dan helemaal beneden, dat is natuurlijk waar de voetgangers en de fietsers zijn en waar je het meeste gevoel hebt bij een gebouw. Er zijn dus verschillende gradaties als je het hebt over hoogbouw. In hoeverre er feeling is en gevoel kan hebben over die buurt en die plaats gevoeligheid. Je zou kunnen zeggen hoe hoger je komt, hoe minder maar eigenlijk moet je zeggen hoe anders het is, want op hoogte kan je heel veel zien van de stad en kan je het veel meer relateren aan de grotere schaal van de stad. De plaatshechting is heel anders dan meer naar beneden toe waarin je gewoon een relatie hebt met de hoogtes van de gebouwen.

En torens werden er natuurlijk vroeger niet gebouwd, behalve kerken, maar je hebt een bepaalde tijdlagen in de stad. 19e eeuwse bebouwing bijvoorbeeld tot en met zo een beetje de jaren 50. Dat heeft een bepaalde laag in hoogte en dan krijg je op een gegeven moment krijg je de wederopbouw en dan worden de gebouwen net wat hoger. En dan kom je in deze tijd jaren 70/80 en dan zijn ze in staat om hele hoge gebouwen te maken. Dus ook dat zeg maar in de stad is tijd gerelateerd.

Looman, Juliet

Stel bewoners van het gebied moeten aangeven hoe verbonden ze zich voelen met het gebied. Zou u dan denken van hoe hoger ze een gebouw is, hoe minder de plaats hechting is? Of heeft dat niet alleen met de hoogte te maken?

KCAP

Nou, het is anders. Je moet het denk ik op een andere manier zien. Ik zit nu in Rotterdam en ik zit op de

34e verdieping, dan zou ik dus de stad heel anders zien, want ik zou zien waar de havens zijn in het noorden. Ik zou zien hoe de maas zich helemaal kronkelt door de stad en dat mijn positie op de 34e dus op een bepaalde plek is als onderdeel van een veel grotere schaal. Dus wat je zou kunnen zeggen is dat de plaats hechting op een veel grotere schaal plaatsvindt, dan dat je als je lager in een hoogbouw woont. Als je op 1/4 van een gebouw zit, zit je misschien nog wel in een soort tussenlaag, want die kan de buurt zien en ik kijk over al die gebouwen heen die tot de jaren 50 gebouwd zijn en ik zie ook de torens op afstand. Maar ik zie vooral de buurt en ik voel ook dat ik in de stad zit, want de gebouwen om mijn heen die zijn nou ja, beetje hoger beetje lager, maar dat is heel erg duidelijk het gevoel van buurt. Als je helemaal beneden zit, dus alleen maar een relatie met schaal en met wat om mij heen gebeurt, dan is het nog kleinschaliger hè? Dus er gaan ook andere aspecten, denk ik van die plaats hechting van waarde zijn. Dan voel je materialen en dergelijke. Maar eenmaal op de 34e verdieping zie ik bijvoorbeeld wel dat het gebouw rood is maar het is anders, de echte 'hechting'.

Looman, Juliet

Ik ga ook enquêtes afnemen bij hoogbouw bewoners zelf maar één van mijn onderzoeksgebieden is het wijnhavenkwartier in Rotterdam en daar heb je echt wel een aantal hoogbouw woontorens in de buurt. Hoe wordt plaats hechting daar dan meegenomen en wat is dan belangrijk eigenlijk? Ik ben dus ook wel benieuwd naar uw kijk op zo'n wijnhaven of u daar nog opmerkingen over heeft, of dat u zou zeggen van nou, ik zou daar de dingen anders doen, of dat is juist eigenlijk heel goed gegaan?

KCAP

Het is wel interessant om dit onderwerp daarop te projecteren. In de jaren 50, bestond het gebied alleen maar uit kantoorgebruikers en die kantoorgebruikers in de jaren 80 die waren er eigenlijk niet meer. Ze hadden parkeerproblemen met auto's destijds en het was gewoon alleen maar kantoren en die kantoren die waren eigenlijk allemaal te klein.

Dus ze waren echt op zoek naar hele grote kantoren en dat gebied bestond uit allemaal kleine gebruikers, dus kleine ondernemers die allemaal een stukje van 5 lagen hoog bezaten en de stad die was heel erg op zoek naar destijds mensen om mensen weer in de stad te laten wonen. Dus hoe konden wij nou van zo een gebied wat zou het ons helemaal doods was en wat eigenlijk niet meer onderdeel was van het stadscentrum, doordat er alleen maar kantoren zich bevonden, hoe konden we daar een levendige stad van maken? En nou ja, dat gaat natuurlijk niet zomaar, want je kunt natuurlijk niet zo 5 laagse kantoor gebouwtje dan maar gewoon wat woningen maken, zodanig dat het ook interessant was voor mensen. Dus wat toen bedacht is, is om elke ondernemer van de 5 laagse kantoorgebouwen, die mochten een toren bouwen. Maar die toren die moest wel woningbouw zijn, dus er was maar 1 programma mogelijk, namelijk woningbouw. En voor die toren gold hoe hoger, hoe slanker die gemaakt moest worden. En hoe lager, hoe meer die van zijn eigen plotje gebruik kon maken en rechtop kon trekken. En dat had tot effect dat je dus heel veel woningen erbij kreeg in de stad. En dat het gebied op die eerste 5 lagen, dat daar gewoon andere functies dan alleen kantoren in kwamen, maar ook winkels en nou restaurantjes en noem maar op. De torens moesten zo slank worden, omdat er dan ook uitzicht was en dat er qua wind en bezonning zo min mogelijk last was. En de bedoeling was, en dat gaat nog steeds door, dat langzamerhand er een situatie kwam van allemaal torens maar dat merendeel wel woningbouw zou zijn geworden. Door de mix van functies in de eerste 5 lagen zorgde ervoor dat het dus nog wel stads zou zijn wat paste bij het stadscentrum. De uittrek was echt een probleem vroeger, iedereen ging in de buitenwijken, dorpen en die voor forensen dorpen wonen en die stad die was helemaal verlaten. De stad had veel winkels en weinig woningbouw. Het doel van de Wijnhaven was om door middel van transformatie een bepalend stuk stad, wat uit kantoren en leegstand bestond, weer op te fleuren en leefbaar te maken.

En waar we nu heel erg naar op zoek zijn in deze tijd is wat doen al die grote gebouwen met elkaar en hoe kunnen we een levendige stad maken? Dus gaat het ook heel erg over wat voor programma zitten er dan in die plint en hoe gaat die plint met die openbare ruimte werken en hoe is dan de routing geregeld van het ene gebouw naar het andere gebouw? En het gaat eigenlijk over veel meer aspecten dan ooit bedoeld was bij dit plan. De grote transformatie, dat was de grote opgave. En, dat is dus nog steeds aan de gang en

die transformatie die komen we nog steeds torens bij en het gaat wel werken. Maar ja, je zou iets qua levendigheid, groen en openbare ruimte moeten toevoegen. Er is ook al veel gedaan met woonboten en kades etc.

Looman, Juliet

Wat zou u toevoegen als u de suggestie mag doen van? Iets wat zou helpen bij het verhogen van plaats hechting van bewoners die daar wonen.

KCAP

Ja, wat zou je toevoegen? Als je kijkt naar dit plan, dan is het een plan wat heel erg lang duurt doordat je de bestaande stad wil veranderen, dus de bestaande stad zeg maar van die kantoren. En ja, toen de een toren kwam toen was zeg maar het niet opgelost dat het een heel gezellig gebied werd. Maar het is altijd makkelijker om een heel groot deel gelijk te transformeren. Dan kan je nadenken over is die openbare ruimte goed genoeg? Wat moeten aanpassen en wat voor soort functies. Dat is makkelijker als je een groot gebied hebt dan dan je aanpassingen moet doen in een bestaand gebied.

Ja, dat plan is Natuurlijk In de jaren 80 gemaakt, de stedenbouw en de gebouwen. De eerste gebouwen die kwamen In de jaren 90 of in 2000 kwamen die eerste torens erbij, het feit dat het nog steeds aan de gang is, die maakt heel erg moeilijk het anticiperen op wat er gebeurt over 30 jaar en hoe je die plaatshechting kan regelen.

KCAP

Het is een lastige vraag in die zin, dus je kunt zeggen dat het wel een leuk gebied is, maar ook niet 24 uur per dag. Sommige dingen zijn heel erg geslaagd in het gebied. Sommige dingen kunnen echt wel nog veel beter denk ik. En je hebt ook weer met een tijd te maken met winkel derving op dit moment dus je kan ook niet gezellige winkeltjes in zo makkelijk dus.

Looman, Juliet

Nou plaatshechting bestaat eigenlijk ook uit meerdere dimensies, waaronder bijvoorbeeld ook plaats identiteit, maar ook plaats afhankelijkheid. Dus dat betekent eigenlijk hoe afhankelijk je bent van een bepaalde plek, dus of het bepaalde voorzieningen heeft die heel belangrijk vindt en bij identiteit gaat het over of je verbonden voelt met identiteit, of je een beetje hetzelfde voelt als de identiteit. Voor iedereen voelt dat anders.

Alleen, ik was bijvoorbeeld ook wel benieuwd naar kijken jullie als architect of ontwikkelaar of een stedenbouwkundige kijken die ook heel erg naar oké, wat voor toekomstige bewoners komen hier straks en hoe kunnen we zorgen dat het gebied dan aansluit op hun behoeftes?

KCAP

Ja nou dat doen we zeker en het is best wel een ding. Als je 400 woningen maakt in een gebouw hè dus echt hoge torens ja, welke verbinding heb je dan met elkaar met zoveel bewoners die Misschien heel divers zijn? We zien Natuurlijk dat er steeds meer eenpersoonshuishoudens bijkomen en dat er Natuurlijk meer is dan gewoon een gezinnetje wat vroeger bestond uit vader, moeder en twee kindjes en dat je allerlei samenlevingsvormen hebt. En zeker in zo'n gebouw Natuurlijk ook met grotere en kleinere woningen, dus qua typologie proberen we altijd Natuurlijk zoveel mogelijk diversiteit ook aan te bieden. Daarin heb je wel eens overlast van elkaar en dingen samen delen is niet vanzelfsprekend. Daar moet je heel goed over nadenken, zeker Als je veel woningen bij elkaar hebt, hoe je dat doet. Er zijn allerlei voorbeelden van stapeling van een soort van buurtjes op elkaar, dus dat je buurtjes maakt in een groot gebouw dat je zoekt naar gemeenschappelijke ruimtes die gedeeld kunnen worden. Ja, ook dat gaat niet zomaar vanzelf. Dat moet ook vaak georganiseerd worden. Je kunt Natuurlijk veel doen met sociale media. Of, moet er nou echt een conciërge fysiek aanwezig zijn?

Sommige mensen zitten niet te wachten op die gemeenschappelijke ruimtes en die willen gewoon privacy en die willen verder niet meer dan bij de postbus hun Lief en leed delen dus dat is echt wel ook een heel

sociaal aspect over hoe je hoe je daar als architect vormgever met dan alle partijen met wie je samenwerkt om daar een goed voorstel voor te verzinnen. Maar het goede is wel dat vroeger zaten de architecten Misschien nog op hun eigen kantoortje, alles te ontwerpen. In deze tijd is het toch vaak een heel integraal ontwerpteam, waarin vanuit alle disciplines tot en met inderdaad de sociale personen, inbreng doet over de buurt en de mensen die daar al wonen en de toevoegingen daartoe en hoe we dat zouden kunnen verwerken in zo'n gebouw. Buiten alle technische adviseurs, dat de ventilatie goed geregeld is, dus die teams zeg maar waarin je samenwerkt om iets te ontwerpen die zijn ook heel erg multidisciplinair en ook heel rijk geworden. Waardoor zeg maar ook het doordenken over wat voor doelgroepen en hoe gaan Mensen er wonen en hoe kunnen we dat zo sterk mogelijk krijgen. Tegenwoordig is dat proces veel rijker geworden dus je zou kunnen zeggen, we maken veel betere gebouwen eigenlijk.

Looman, Juliet

Ik was nog even benieuwd wat u gaf ook aan, je maakt natuurlijk ook in het gebouw voorzieningen om die binding toch te faciliteren met gedeelde voorzieningen en denkt u dat de bewoners die daar ook gebruik van maken of daar wonen de buurt anders zien, of heeft dat niet specifiek invloed op elkaar?

KCAP

Nou, dat kan wel, want waar we natuurlijk naar streven is dat de entrees veel meer een soort van lobby 's worden zoals hotels hè dat je daar ook een beetje kan gaan zitten als je zin hebt in mensen ontmoeten, dan kan je daar misschien met je laptopje kan zitten. Het is niet Alleen Maar de hal waarin de trap omhoog gaat en de lift begint en de postkast te staan. Het is ook waar de pakjes bezorgd worden, Maar het is ook de plek in elkaar waar je elkaar ja het meest zou kunnen ontmoeten. Dus als je het leuk aankleedt met een bank en een lampje, misschien een leestafel of iets dergelijks, dat is een hele andere manier van binnenkomen en een visitekaartje voor je gebouw. En dat heeft natuurlijk heel veel relatie met de omgeving, dus met de openbare ruimte hè? Hoe je het gebouw ziet. Ja, je ziet dat het een toren is, maar het is heel belangrijk ja, hoe die toren land op de begane grond en hoe die relatie is met de openbare ruimte. Dat je mensen buiten ziet maar ook mensen binnen in het gebouw.

En daar wordt tegenwoordig heel veel aandacht aan besteed. Je kunt bij grote gebouwen ook meer functies toevoegen zoals een fitness, zwembad etc. Je kan het makkelijker in de onderste lagen realiseren. Je kunt met verschillende routingen zorgen voor meer vanzelfsprekende ontmoetingen binnen zo'n gebouw, niet te gedwongen. Het kan dan ook leuk zijn om daar mensen te zien lopen als een soort straat in een gebouw, in plaats van dat je naar de huiskamer moet, het is een beheersprobleem, wie houdt het schoon en hoe zorg je dat het met zoveel mensen dan toch leuk is. Het hangt dan heel erg af van de personen.

Je hebt toch met een soort anonimiteit te maken van groepen. Je moet eigenlijk ruimtelijke oplossingen zoeken om dat een soort vanzelfsprekendheid te geven. Je voordeur wil je altijd netjes houden, maar wat achter die voordeur gebeurt, dat is privé en dat wil je niet laten zien.

Looman, Juliet

Je hebt ook wel hoge gebouwen waarin de routing dan misschien anders is, waardoor mensen elkaar daar ontmoeten. Of je hebt gedeelde tuinen of je hebt gedeelde woonkamers. En denkt u dat dat zo'n gebouw met al deze faciliteiten, dat dat nog invloed gaat hebben op het straatniveau? Want ja, Ik kan me voorstellen als Mensen daar hun hele soort van verticale buurt hebben, dat er misschien op straatniveau minder sociale cohesie ontstaat.

KCAP

Ja, Dat is heel belangrijk wat je zegt, want uiteindelijk is de plint zoals we dat dan noemen. De onderste laag is eigenlijk het belangrijkste, dus je kan wel een fitness op de vierde verdieping maken, maar die heeft natuurlijk veel minder te maken met de straat. Ik zit ook in de welstand en vanuit daar proberen we ook de plint zoveel mogelijk levendigheid te geven. Al heb je niet veel functies die je er kwijt kan, maar het is

wel het belangrijkste voor de mensen die er langs lopen en voor het buurtcollectief. De eerste tweede, derde en vierde heb je relatie mee. Bijvoorbeeld tuinen, aftrapping met semi-prive tuinen en functies waar je naartoe kan lopen of met een terras. Je moet inderdaad wel waken voor dat de binding met de straat goed blijft. En dan dat hele hoge wat er allemaal gebeurt, ja dat is altijd maar afwachten hoe dat gaat functioneren. Dat vraagt ook wel veel zorg, Maar dat heeft veel minder te maken met de aanhechting op de stad en de aanhechting in de buurt.

Looman, Juliet

Nou ja, je hebt natuurlijk ook vaak hoogbouw buurten, nou neem even de kop van Zuid als voorbeeld, ja waar gewoon echt een kille sfeer heerst, veel steen etc. En ja, ik voel me daar niet per se heel erg op mijn gemak, dus ik ben dan wel benieuwd hoe daar verbeterd kan worden eigenlijk en hoe dat buurtgevoel er dan toch kan groeien.

KCAP

Ja dat valt of staat toch heel goed bij de openbare ruimte. De openbare ruimte die veel groener is. Kijk, de kop van zuid is allemaal een hele grote schaal. Je zou dus meer de overgang moeten maken naar de menselijke schaal, ook wel verschalen, naar de openbare ruimte. Waar de cruiseterminal bijvoorbeeld aankomt, dat is een heel groot plein waar geparkeerd wordt, maar dat is ongenaam met de wind etc. Terwijl als je dat omgeeft door kleinere en grotere gebouwen, dan wordt dat veel meer verschaald. Eigenlijk naar de menselijke maat. In de ruimtelijke opzet van gebieden, ook al moeten die heel dicht zijn, is het heel belangrijk om te zoeken naar een goede mix van verschaling van volumes, hè? Het maakt heel veel uit hoe een gebied eruit gaat zien. Dus ja, die zoeken naar dat soort middelen om misschien trapsgewijs, zeg maar gebouwen te maken en dan een heel groot volume. Met Misschien daar bovenop een mooie daktuin of zo, die je ook nog een beetje kan zien, dan is dat een heel andere aanzicht dan een ja een gevel van 5 tot 8 lagen hoog.

5.2 Interview 2

Real estate developer at AM

Looman, Juliet

Wat grappig dat je hebt gewerkt aan 100hoog, dat gebouw ligt namelijk in een van mijn casestudie gebieden de Wijnhaven.

AM

Ja.

Looman, Juliet

En ik kijk niet alleen naar de wijnhaven, maar ook naar de Zuidas en naar het spuikwartier in Den Haag. Waar ik eigenlijk heel erg benieuwd naar ben in dat soort gebieden is van hoe kijkt zo een architect daar dan naar, hoe kijkt een ontwikkelaar er naar en hoe kijkt de stedenbouwkundige ernaar. Als we het hebben over die plaats hechtheid en de plaats hechting, dan bestaat het uit verschillende onderdelen, dus je hebt bijvoorbeeld dat iemand zich heel erg verbonden kan voelen met de identiteit van een gebied, mensen kunnen zich verbonden voelen door bepaalde voorzieningen die het gebied te bieden heeft en die ze belangrijk vinden of de emoties die een plek opwekt bij een persoon. En ja, eigenlijk ben ik heel erg benieuwd van nemen jullie als ontwikkelaar zo iets in het onderwerp mee of is dat eigenlijk geen ding? Misschien indirect?

AM

Ja, ik denk dat we dat wel eigenlijk altijd doen. De vraag is of we dat altijd heel bewust doen, of dat dat inmiddels soort van logisch is geworden voor ons. Dat vind ik altijd wel lastig.

Als je nou bijvoorbeeld naar 100hoog kijkt, hebben wij heel bewust gekeken van waar komt het parkeren en bergingen terecht. Want dat zijn vaak de dichte lagen, gesloten gevels. Zegmaar de nutteloze ruimte die geen uitstraling heeft naar buiten toe. Dus daar letten we altijd heel erg goed op. Waar zit dat en wat betekent dat voor je beleving op die straat. Want als je bij de zalmhaven bijvoorbeeld aan de overkant kijkt, daar hebben ze een parkeergarage staan met van die glazen bouwstenen en die hele gevel is daaruit opgetrokken. Dat is dicht, lelijk en zonde.

En bij 100 hoog hebben wij er bijvoorbeeld voor gekozen om het parkeren op de tweede verdieping te beginnen, dus op eerste en tweede verdieping zit het parkeren. Daardoor konden we op straatniveau gewoon een plint maken waar levendigheid is waar restaurantjes zitten. Het was eerst het idee dat er een supermarkt zou komen. Uiteindelijk zijn dat allemaal restaurantjes geworden. Dus bewust gekozen om dat parkeren ergens te plaatsen waar het geen pijn doet. Als je door de stad loopt, denkt van jeetje wat zonde, dit had zoveel leuker kunnen zijn.

Looman, Juliet

Ja, dus eigenlijk zorgen dat die gevels en zeker in de plint zeg maar op straatniveau dat dat vooral transparant is en iets van de levendigheid brengt of daar iets van ondernemers zitten.

AM

Kijk, we maken de commerciële ruimten altijd op de begane grond want anders krijg je een garage of bergingen, maar wat dan jammer is is dat er dan een tandarts komt, want die plakt meteen alle ramen dicht. Wij proberen altijd een open plek te maken met een afnemer die dat open houdt. Je kan nog zo'n mooie plint maken met nog zo'n mooie glazen pui. Maar als inderdaad de tandarts alles dichtplakt, wat op zich ook logisch is, want je wil ook niet in het zicht liggen. Ja, is dat wel jammer. Waar we ook altijd over nadenken is de entree van zo'n gebouw om die niet ergens weg te proppen, maar om die ook wat lucht te geven, dubbel hoog en met een hoop glas.

En zo'n hal niet alleen een ruimte voor de brievenbussen en de bellen te laten zijn, maar ook daarnet iets

meer aan toe te voegen. Nou, bij 100 hoog ben je ongetwijfeld langs geweest, hè? Daar staat de tafel, daar staan bloemen. Daar staat in december een kerstboom, daar hangt een mooie toffe foto en het is echt niet zo dat mensen daar de hele tijd koffie zitten te drinken samen maar als je elkaar even tegenkomt bij de brievenbus of wat dan ook, dan sta je niet in een verdomhoekje maar kan je ook gewoon rustig blijven staan kletsen, terwijl anderen gewoon in en uitlopen. Dan sta je niet in de weg. **Dus het aan de straat leggen, met een goede uitstraling en daar ruimte aan te geven en hoogte te geven.** Dan kom je veel lekkerder thuis. Maar ook je vrienden die op bezoek komen en een entree te bieden. Omdat we ook wel realiseren dat een deel van de beleving is, niet alleen naar je woning toe maar dat begint al bij de entree. Ik zeg altijd van je woont in dat huis, maar je leeft daarbuiten. En hoe kom je thuis? Hoe komen je vrienden op bezoek? Wat zie ik als ik thuiskom? Voel ik me dan lekker? De omgeving nemen ze wel mee in de beleving van hun huis. Als ze nog even willen halen dan lopen ze naar buiten en dan zijn er verschillende voorzieningen beschikbaar. Dat is natuurlijk ook waar mensen voor kiezen, voor de stad. **Dat gaat verder dan alleen de woning.**

Looman, Juliet

Ja, maar daar kwam inderdaad ook wel mijn interesse vandaan, dus ik was heel erg geïnteresseerd in hoogbouw. Er is van alles aan onderzoek gedaan binnen hoogbouw, maar eigenlijk vrij weinig op. Ja op het gebied van ervaring op straat. En nou ja, de term is natuurlijk dan iets academisch. Het is wel heel actueel maar misschien iets minder een ding in de praktijk. Ik denk wel dat men zich er onbewust rekening mee houdt, dat mensen zich fijn en goed voelen. Ook in de buurt.

Als je dan kijkt naar zo'n wijnhaven hè, zijn er dan dingen waarvan je zegt dat is heel goed gegaan of kan beter anders gekeken naar de plaatshechting? Of iets wat er zeker aan bijdraagt?

AM

Ik heb nog steeds contact met een paar bewoners en die zeggen ook van ja, de plek blijft gewoon heel tof en dat heeft te maken deels met het uitzicht en dat heeft deels te maken met de ligging in de stad. Je loopt zo naar de Markthal en je zit echt zo in het centrum, maar ook gewoon inderdaad. Ja, het is nu 10/11 jaar geleden opgeleverd en ja, het voelt gewoon nog steeds, goed. En dat heeft ook te maken met hoe het daarbuiten is. **Wat ik leuker had gevonden is als de wijnhaven zelf wat meer autoluw was gemaakt en wat meer ruimte was geweest voor groen of een terrasje.** Dat zit ooit nog wel een keer in de planning geloof ik maar daar gaan wij dan ook weer helaas niet over. Dat zou het nog leuker maken. Het zou super tof zijn als er op de Wijnhaven nog een tof terras zou komen.

Looman, Juliet

Nee, je zet iets neer eigenlijk en dat wil je natuurlijk zo goed mogelijk doen. Maar dan op een gegeven moment verandert zo'n stad ook weer en de principes van het ontwerpen veranderen ook weer komen nieuwe inzichten dus ja, op gegeven moment moet het natuurlijk gewoon een optimaliseert worden. Dat is een continue proces, denk ik.

AM

Hier op cool maar op Wijnhaven zijn er na 100 hoog nog 3 of 4 gebouwen neergezet, dus die straat is ook om de haverklap afgezet geweest en dus dat maakt ook dat het een beetje een rommeltje is geworden. Omdat er gewoon de afgelopen 15 jaar is er altijd wel ergens in die lijn van de wijnhaven een bouwput geweest. Inmiddels is het natuurlijk bijna af. Dus dit zou het moment zijn om als gemeente te zeggen we gaan kijken naar de herinrichting.

Looman, Juliet

Ik heb wel iets van een document gevonden waarin iets van een bewonersparticipatie werd omschreven dat ze het gebied willen optimaliseren. In ieder geval groener willen maken, dus

AM

Maar dat is nu het moment ook pas. Wij waren natuurlijk de eerste ontwikkeling van het hele wijnhaven

en daarna volgde de rest. Dus het kon ook niet veel eerder. Maar Dit is wel het moment en ik denk dat daar gewoon een hele grote kans ligt om het daar een heel tof gebied te maken.

Looman, Juliet

De wijnhaven heeft Natuurlijk heel veel identiteit als in het heeft echt een karakter met het met ja, de historie, die is daar wel nog wel voelbaar, maar je hebt ook bijvoorbeeld ja en Laten we even in Rotterdam blijven de gebieden zoals de kop van Zuid die wel echt een stuk minder ja karakter hebben. Natuurlijk heel veel stenen of heel veel verharding. En nou ja, de hoogbouw die daar enorm aanwezig is. Want Ik kan me voorstellen dat daar Misschien de hechting zo'n, plek een stuk minder is.

AM

Ik denk dat je daar gelijk in hebt. Je hebt die terras appartementen op de kop van zuid, super toffe appartementen en hele gave woningen. Maar de hal, als je daar binnenkomt, is gewoon een verdieping met een systeemplafond erin. Als je het daar vergelijkt met een toffe entree, dat is al een heel verschil. Hoe kom je binnen thuis? Daar is het echt gewoon ja 3 meter hoog en meer niet, het is donker en je hebt er alleen brievenbussen en bellen. Het heeft heel weinig uitstraling naar buiten toe. Nog los van het feit dat daar inderdaad ook veel auto's staan en er weinig groen is. Als je dan oversteekt en je gaat naar het entrepot, daar is wel historie en daar krijg je alweer een ander gevoel bij. De afgelopen jaren is heel veel groen toegevoegd op die kop van de Wilhelmina pier, dus je merkt wel dat de gemeentes daar heel druk mee bezig. Het is jammer dat wij als ontwikkelaar daar weinig invloed op hebben.

Het is ook geld van de gemeente en zij kunnen ook niet alles tegelijk. En historie is fijn dat je dat hebt, dan heb je echt mazzel want dat is best wel ingewikkeld om te maken. Als je dan ook niet nadenkt over hoe je de gevel vormgeeft en hoe je binnen komt in zo'n gebouw dan doe je het al snel fout.

Looman, Juliet

Ja, kijk Als je ergens een haakje hebt om je ontwerp of je design of je concept zeg maar aan op te hangen, dan is dat oké. Maar ja, historie maken doe je ook niet. Dan wordt het een modern gebied. En dat heeft vaak minder karakter.

AM

Ja, maar dan nog steeds kan je natuurlijk dingen toevoegen waardoor het wel goed wordt. Je kunt veel doen met groen, minder verharding, autoluw, gebruik van het water. AM heeft ook een nieuwe visie: we hebben het nu vaak over gebiedsontwikkeling omdat we de gebouwen niet los zien van de context waar het zich in bevindt. Ondanks dat dat vaak niet ons bezit, bekijken we wel altijd de context erbij en proberen we daar invloed op uit te oefenen door bepaalde functies. Je kan ook de gemeente een beetje dwingen om iets met die omgeving te doen als jij je functies daarop inricht, dan moeten zij wel zeggen van ja dit is eigenlijk wel zonde als we dit zo Laten, dus we pakken het aan.

Dus vandaar dat we altijd ook even uitzoomen van wat betekent dit nou voor de wijk, wat worden de looplijnen hier en hoe gaan mensen er straks doorheen? Moeten we het openbaar maken of semi openbaar en maken we het groen en hoe? Hoe ga je dat beleven?

AM

Dus Ik denk wel dat dat iets is wat we de afgelopen jaren hebben geleerd, maar ook echt in ons DNA hebben we opgenomen: hoe voel je je buiten zo'n gebouw. Iedereen kan een woning ontwikkelen maar de kunst is om het buiten ook goed te organiseren.

Looman, Juliet

Ja en passen jullie dan bijvoorbeeld ook je programma of je functies aan op? Mensen kunnen zich ook binden aan bepaalde voorzieningen in de buurt die voor hen belangrijk zijn en dat ze zich daardoor ook gehecht voelen aan zo'n gebied. Kijken jullie heel erg naar programmering of naar functies als jullie dus zo een gebouw gaan maken?

AM

Als we aan zo een project beginnen hebben we twee mensen erop: de mensen van het wonen en van het commercieel vastgoed. Die worden meteen betrokken en gaan meedenken over de functies die we er willen hebben om het totaal te versterken. Die gaan proactief op zoek en hebben de afnemers al voordat we gaan bouwen. Als dat goed geregeld is, dan wordt je woning, wijk en omgeving beter.

Looman, Juliet

Ja precies. Ik had iets gelezen over de nieuwe generatie gebouwen en die zijn echt een stuk beter gebouwd dan de gebouwen voor een bepaald jaartal. En hoe de openbare ruimte is georganiseerd. Je hebt natuurlijk veel gebouwen, die intern een heel ander design of een ander concept bevatten dan het andere gebouw. Kan daar denk je nog verschil in zitten? Hoe mensen de gebouwen en omgeving in de zin van plaatshechting kunnen ervaren?

AM

Ja, dat denk ik wel degelijk. Als je het niet goed organiseert, kan je heel erg anoniem ergens wonen. Dan hoef je nooit iemand te zien en dan kan je bij wijze van spreken vanuit je de lift meteen zo de garage in en weg. Als je het goed organiseert en nadenkt over hoe de routing loopt door zo'n gebouw. Dus hoe kom ik thuis? Hoe ga ik nou naar mijn brievenbus? Hoe ga ik van de auto naar mijn huis? Als je dat goed organiseert, en nadenkt over waar kom ik dan mijn burens tegen? Kom ik mijn burens überhaupt tegen? Dan krijg je sowieso Natuurlijk al een soort sociale veiligheid, sociale cohesie die niet groots en meeslepend hoeft te zijn.

Ik bedoel, we hoeven niet altijd de buurtbarbecue te hebben, maar dan voel je je wel meer thuis en voel je je ook verantwoordelijk voor het gebouw en dus daarmee ook voor de directe omgeving.

Dus ik denk dat dat wel degelijk kan helpen en als jij inderdaad nou ja, redelijk anoniem ergens een gat in de muur in loopt dus als de entree een beetje weggemoffeld is dan maakt die omgeving Natuurlijk ook niet uit. Kom jij trots de hal binnen? Ja, dan vind je het ook belangrijk dat de omgeving eromheen ook goed is. En dus, dus hecht je daar ook waarde aan, belang aan, maak je er ook druk om en dan ja, dan ga je misschien net wat meer doen. En dan helpt het dat je nadenkt over hoe de stromen binnen zo'n gebouw lopen en dat je daarmee ook de omgeving versterkt.

Looman, Juliet

Dat heb ik ook gevonden in de literatuur: pro environmental behaviour. Misschien zegt je dat wel iets, maar het gaat erom dat je gaat geven om je omgeving en daarnaar gaat handelen.

AM

Ja je spreekt iemand aan die zijn fiets tegen de gevel aan flikt. Of weet je dat soort dingen. Ik denk dat als je het goed doet, dat mensen trots zijn en op de omgeving. Hoe beperkt dat dan ook is, maar dan inderdaad dat als je afval ziet, dat je het even opruimt. Dus die entree van dat gebouw is een hele dure ruimte want het levert niks op en het kost wel heel veel geld om het te maken. Maar het is zeker van groot belang om het wel goed te maken.

Looman, Juliet

Ja dus voornamelijk eigenlijk de connectie tussen gebouw en omgeving zou voor een bewoner eigenlijk wel een van de belangrijkste criteria zijn om zich dus verbonden te kunnen voelen dat ze echt trots zijn op hun op hun buurt en dat ze ergens naar binnen lopen dat ze denken, oh, Dit is mijn huis, Dit is mijn gebouw en ik, ik voel me hier thuis.

AM

Ja het is denk ik inderdaad vooral dat stukje trots.

Looman, Juliet

Ik vind het wel leuk om het hier over te hebben. Het is iets wat niet zo heel tastbaar is. Het is heel sociaal en het werkt voor iedereen ook weer anders en iedereen heeft er een ander idee bij.

AM

Het is Natuurlijk best bijzonder, want je leeft in principe leeft je best wel redelijk anoniem in zo een woongebouw. Je komt misschien de mensen op jouw vloertje tegen bij de lift. Maar verder niet. Je woont natuurlijk niet voor niets in zo'n gebouw anders ga je wel in een dorp wonen. Gezamenlijkheid ontstaat misschien niet letterlijk maar wel een soort gezamenlijk gevoel van trots. Daar heeft het ontwerp best wel impact op.

Looman, Juliet

En denk je, zeg Maar dat het het zo een plaats hechting of zo een buurtgevoel eigenlijk bij hoogbouw bewoners anders is dan bij laagbouw bewoners? Je woont dan in een gebied met meerdere torens, en heb jij een idee bij hoe iemand zeg maar ze zich zo voelt bij zo'n hoogbouw gebied? Want je hebt Natuurlijk meerdere torens, je weet niet echt wie er allemaal wonen of wat daarin gebeurt. Of accepteer je dat gewoon omdat je ervoor kiest?

AM

Ja, je weet Natuurlijk niet van iedereen waarom ze kiezen om in een toren te gaan wonen. Voor sommige is het gewoon praktisch, omdat daar toevallig een huis beschikbaar was. Anderen die willen echt heel graag dat uitzicht op die maas of die willen uitzicht op de stad.

Omdat je op hoogte zit, heb je toch wat meer vrijheid, wat meer lucht en zicht dan dat je gewoon in een rijtje woont met hetzelfde huis aan de overkant 12 meter verderop.

Sommige Mensen vinden het geweldig om op hoogte te wonen en zullen er altijd voor gaan, maar die hebben gewoon een fascinatie met uitzicht, denk ik. En, die hebben dat wat minder met plaats hechting of wat dan ook, die willen gewoon uitzicht en het weer zien veranderen etc.

Looman, Juliet

Ja.

AM

En, Ik denk dat dat wel een keuze is die Mensen heel bewust maken. Bij 100hoog en de Zalmhaven hadden mensen een sterke voorkeur welke kant ze op willen kijken. Ze willen dan juist de maas zien, de Kuip of Den Haag of de zee etc. Ik geloof niet dat dat dan is, omdat ze dan die verbondenheid op die manier ook voelen. Dat denk ik niet, eerlijk gezegd.

We kijken goed naar een gebied en dat we ons ook goed inbeelden en onderzoek doen naar wat iemand wil en nodig heeft, in allerlei categorieën. Zodat een gebied interessant is voor iedereen.

5.3 Interview 3

Urban planner at the municipality of The Hague

Urban planner

Je had al iets beschreven. Daarom dacht ik van nou, het is wel interessant om even over te praten omdat we in Den Haag ook volop die hoogbouw milieus nog maken en daar speelt die vraag ook, die is heel relevant. Want hoe zorg je ervoor dat dat er geen anonieme woonomgevingen ontstaan? Ja, mijn rol is hoofd stedenbouw van de gemeente, dus ik houd me de hele dag met de stad bezig, maar ook met projecten in de onderlinge samenhang tussen het centrumgebied. Ik weet niet hoeveel je van Den Haag weet, maar we zijn rondom de 3 stations een beetje aan het verdubbelen in omvang, maar in dichtheid nog veel meer dan verdubbelen, dus met hoogbouw milieus ja in hoogbouw begint dat natuurlijk al vanaf 30 tot 50 m. Ja en wat ik doe is in de volle breedte van beleid tot projectbegeleiding van de inhoudelijke kwaliteit en de zorg dat dingen ook daadwerkelijk gebeuren, en goed afgestemd zijn.

Looman, Juliet

Oke dus ja, u weet er wel het een en ander over eigenlijk ook in ieder geval over het creëren van leefbaarheid.

Urban planner

Nee dat klopt, en nou ja, wat ik wat ik je zei. We hebben een paar gebieden waar we echt stevig de hoogte in gaan. Het is een leeg vel. We gaan beginnen en 5 jaar later is het klaar. Het is een stuk stad wat je transformeert terwijl je 25 jaar mee bezig bent. Waar je dus continu adaptief moet zijn op nieuwe vragen. We hebben nu een enorme vraag naar betaalbare woningen. Maar betaalbaarheid en hoogbouw is niet per se hetzelfde. Hoogbouw is gewoon duur en als je dan betaalbare woningen maakt, dan kunnen in hoogbouw complexen kunnen veel woningen op 1 verdieping. Meestal in een gang en daar aan weers zijden woninkjes. Daar moet je dingen voor doen en zeker als je dan ook nog die verdieping zeg eens 20 of 30 keer door stapels dat elke verdieping hetzelfde is, dan weet je ook niet meer waar je bent en het gesprek daarover voeren, ja dat is iets wat al een tijdje in ieder geval in de ontwerpwereld heel sterk bestaat.

Maar degene die we daarvoor nodig hebben zijn Natuurlijk de corporaties en de beleggers want die zijn over het algemeen de eigenaren en de verhuurders. Bij koopwoningen is het iets anders, maar ook daar is natuurlijk ja, dat ga je nog wel meemaken, Maar betaalbare woningen voor starters dat is een probleem, want ja wat betaalbaar is in de koopsector onder de € 350.000. Nou voordat je zoveel geld verdient dat je daarvoor een hypotheek krijgt. Dan ben je geen starter meer en de tweede is betaalbare woningen voor doorstromen. Doorstromen kan Natuurlijk van dat je met zn tweeën woont en je krijgt kinderen en je gaat naar een gezinswoning. Maar de belangrijkste doorstroming die we moeten veroorzaken is de goede ouderenwoningen.

Looman, Juliet

Ja dat er ruimte is voor doorstroming.

Urban planner

Ja ja, en dus goede appartementen met zorg in de buurt en goede appartementen is niet per se hele grote appartementen. En met zorg bedoelen wij dan dat mensen een beetje op elkaar letten.

Looman, Juliet

Je ziet inderdaad ook dat dat buurtgevoel bestaat uit twee componenten: je kunt je fysiek gehecht voelen aan de buurt, omdat er voorzieningen zijn of omdat je je betrokken voelt bij het karakter van een plek of omdat je het gewoon een vette plek vindt. Maar je kan je natuurlijk ook sociaal gehecht

voelen. Ik heb er heel bewust voor gekozen om eigenlijk het sociale nu een beetje buiten beschouwing te laten.

Omdat er eigenlijk al heel veel onderzoek is gedaan naar sociaal, ook alleen naar sociaal en de combinatie van een fysieke, sociaal. En ik ben eigenlijk ook benieuwd van oké, ja, kan je je ook dan hechten aan Alleen het fysieke? Of wat is er dan in alleen in het fysieke belangrijk?

Ik wil wellicht ook tevredenheid van mensen meenemen, dus hoe tevreden ben je met zo'n buurt? En hoe tevreden ben je met je gebouw en met je appartement? Dat is nog steeds niet echt sociaal maar als je je niet fijn voelt in zo'n gebouw of je hebt geen fijn appartement of er zit daar iets niet goed, dan kan ik me voorstellen dat je ook niet tevreden bent met je buurt en dat je denkt ik ga verhuizen.

Urban planner

Je maakt een masterthesis dus je moet ook echt iets doen aan definities en natuurlijk kan je de bestaande definities gebruiken. Het buurtgevoel heeft ook veel te maken met de mensen in je omgeving, dat het niet anoniem is, dat je weet dat je voor iets bij de burens kan aankloppen. En het klinkt allemaal heel burgerlijk, maar het is niet meer vanzelfsprekend in onze huidige samenleving. En we merken ook met name in die nieuwe hoogbouw milieus, dat er dat er forse doorstroming zit. Mensen blijven er maar 3 tot 5 jaar, dus dat zijn eigenlijk allemaal voorbijgangers en het eigenaarschap en de hechting aan de plek, die is best wel slecht en waar dat door komt heeft deels te maken met het feit dat mensen de afgelopen 10 jaar blij zijn dat ze iets kunnen huren of kopen.

De huidige markt heeft te weinig aanbod is. Daarnaast is het ook zo, met name bij nieuwbouwprojecten, dat de branding en marketing heel sterk is. Dan denk je dat het fantastisch is maar eigenlijk koop je een cel in een veel groter geheel.

Je hoopt eigenlijk dat er gelijkgestemde naar zo'n gebouw komen niet allemaal mensen die hetzelfde zijn als jij, want dat is ook niet leuk. Maar wel mensen die dezelfde dingen leuk vinden, want dan kan je een gemeenschap creëren. Een gemeenschap hecht je het meeste aan want dat is het sociale. Je hebt twee manieren waar je wat aan kan doen: ruimte maken die tot ontmoeting leiden (grote entreehal, grote verdieping met een zitje, gezamenlijk uitzicht balkon) en publieke ruimte (daktuinen, feestruimte). Publiek zijn er meerdere mogelijkheden zoals passages en atria, maar daar verblijven mensen niet graag.

Looman, Juliet

Ja en ik kijk inderdaad ook wel echt van. Oké, ja, ik heb het Natuurlijk over de fysieke omgeving, maar wat ik daar ook mee bedoel is van oké, hoe kan je inderdaad het faciliteren dat daar dus ook ja ontmoeting plaats gaat vinden en Als je echt zeg maar naar de fysieke ruimte kijkt, dan vooral naar de openbare ruimte. Wat denkt u dan dat er nodig is om? Ja, wat welke aspecten denkt u dan dat echt vooral belangrijk zijn om dus die ontmoeting te faciliteren en daarmee dus ook het buurtgevoel te faciliteren?

Urban planner

Ja nee, dat is echt een breed spectrum. Het is een simpele maar ook ontwerp technisch een hele moeilijke: de fietsenstalling in hoogbouw.

We maken hoge gebouwen waar gewoon 300 woningen in zitten. Nou, alle bewoners hebben tenminste twee fietsen, de woning per woning zeg maar 1,6 mensen dus dat gaat over 500 Mensen dus 1000 fietsen. En die fietsenstalling die zit ergens in de kelder in een of andere donkere ruimte. Daar wil je niet zijn. Maar iedereen komt daar wel. Mensen gebruiken massaal de fiets zeker in centrum milieu. Maar wat is die stalling dan? Dat is eigenlijk een uitbreiding van de entreehal, zelfde

kwaliteit, zelfde lichtniveau, hetzelfde materialen met een goede plek om je fiets te maken, maar misschien ook wel een pakketwand, misschien waar je met zn allen gedeeld gereedschap neerlegt. En dan opeens wordt het een plek waar je elkaar ontmoet. Zet er nog een bank bij en een deelbibliotheek bij. En dan opeens ontstaat daar een plek. En die plek daar komt iedereen eigenlijk elke dag. Bij kantoren is dat hetzelfde. Hier in Den Haag was dat ook ooit zo, iedereen zette daar gewoon zijn fiets weg. Nu zit er een nieuwe vloer in, is er meer ruimte, een conciërge. En er ontstaat iets. Mensen praten er nog even met elkaar etc. Je kan die sfeer nog verder uitbreiden door er een ruimte met wasmachines bij te maken. Het zijn de elementen waarbij je dat verhaal opbouwt. Bij studenten huisvesting werkt dat ook zo. Als je je ouders of zus op bezoek krijgt kan dat niet in je eigen kamer maar waar dan wel? Dan is het fijn als je ruimte hebt voor een feestje of ontmoeting. Meest spectaculair is bovenin met een vette skybar. Maar je kunt dat ook per een aantal verdiepingen doen, appartementen voorzien van een kwalitatieve en collectieve buitenruimte. Deze voorzieningen zorgen ervoor dat je dingen samen gaat doen en wil doen. Moeten is meer bij een VVE. Maar bij huur wil je het meer maar dan moet je er wel aanleiding voor bieden en de voorzieningen bieden.

Looman, Juliet

Ja en de voorzieningen voor hebben inderdaad ja, en dat gaat dan inderdaad meer over, zeg maar in het gebouw, dus dan heb je echt inderdaad die gedeelde voorzieningen waarin je dus elkaar ontmoet en elkaar tegenkomt en dingen met elkaar gaat doen. En wat denkt u dan dat er vooral buiten het gebouw belangrijk is, je daarover nadenkt?

Urban planner

Ja eigenlijk wat een goede openbare ruimte per definitie moet doen, hè? Dat die beschut is tegen teveel zon en wind hinder.

Dat je een plek hebt waar, zeker in hoogbouw, waar je niet het gevoel hebt dat mensen op je zitten te kijken. dat je dat je een plek hebt waar zeker in een hoogbouw milieu waar je niet het gevoel hebt dat iedereen op je zit te kijken. Een plek waar je kan zitten zonder iets te moeten consumeren. Een combinatie van rust en drukte. Voldoende groen en speelruimte voor iedereen, dat je er ook kan sporten. Aanleidingen dat je in gesprek raakt met elkaar. Makkelijk voorbeeld is een schoolplein, ouders komen de kinderen ophalen en je bent altijd te vroeg. De aanleiding is er wel om even nog een praatje en. Goede pleinen leiden ook tot die spontane ontmoetingen. Maar dat zit hem allemaal In de vrijwillige sfeer dus niet moeten maar iets kan.

Looman, Juliet

Ja ja. Ik heb ook wel veel gekeken naar oké, je hebt dus zo een hoogbouw gebied, daarin heb je allemaal hoog torens. Nou, ik heb al met wat meer mensen gesproken en die zeiden, in Rotterdam heb je bijvoorbeeld een Rotterdamse laag, dus daar heb je de eerste 5 lagen zijn best wel ja nog te overzien, nog best wel menselijk en dan gaat schuift het eigenlijk een stuk naar achteren en dan komt de toren. Je hebt eigenlijk een trapsgewijs ontwerp.

Ik ben dus ook wel benieuwd van hoe beïnvloedt zoiets dat buurtgevoel zeg maar, want ik kan me voorstellen dat zo'n hoogbouw gebied met al die torens waarin je helemaal geen idee hebt wat er in gebeurt, dat dat best wel kan voelen als iets onmenselijke of als iets anoniems. En ja, hoe kan je dan toch zorgen in de esthetiek van zo'n gebouw dat het dus menselijk blijft in plaats van ik woon in een buurt waarin ik niemand ken.

Urban planner

Die is ook heel moeilijk, want het valt vanuit buiten moeilijk te organiseren. Je regelt dingen eigenlijk vanuit binnen. In torens is het eigenlijk al helemaal lastig. In de jaren 50 tot 80 hebben we heel veel galerijflats gemaakt. En, die hebben daar slecht imago, maar wat ze wel hebben is een ontmoetingsplek, namelijk de galerij. De meeste galerijen van die oude flats zijn gewoon betonplaten

met een hek en daar verblijf je niet heel erg. Maar wat je wel hebt is dat je langs de woningen van je burens loopt en even door het keukenraam naar binnen kijkt. En dat heb je in een toren eigenlijk nooit hè? Je ziet nooit wie er woont.

We maken het tegenwoordig wel weer, maar vaak met bredere galerijen waar je dus naast de voordeur ook nog een bankje kan neerzetten. En dat gebeurt dan ook. Het wordt ook zo gemaakt van tevoren, dus dat je een trottoir op hoogte creëert.

In zorg centra of in zorgcomplexen maken we ook corridor gebouwen, dus met kamers aan de gevel en dan een gang die dat ontsluit. Maar die gang, die wordt altijd zeker twee of twee en een halve meter breed en vaak nog iets breder. Naast de voordeuren vaak een nis waar je wat persoonlijke dingen kwijt kan. Door die gang breedte te geven kan je daar kan je er ook een bankjes maken. Dat is meestal meegenomen in de architectuur. Bij geld gedreven projectontwikkeling worden de gangen geminimaliseerd en dat is dus zonde.

Daarom vind ik hem ook wel interessant. Kijk vanuit je onderzoek kan je niet zeggen van er moeten weer bredere gang gaan komen. Je kan wel zeggen van dat die smalle gangen er per definitie niet toe leiden dat er een buurtgevoel ontstaat, want je komt alleen je burens tegen als je tegelijk de deur verlaat. Dit is ook zo'n voorbeeld van onbestemde ruimte creëren om aanleiding te bieden tot. Het zou bijvoorbeeld mooi zijn als je per 5/6 bouwlagen in zo'n toren een dubbel hoge woonkamer hebt en die ook architectonisch kan articuleren. Opeens krijg je namelijk een stukje die twee verdiepingen hoog is, waar een groot terras aan zit. Dan krijg je wel de hechting. Je moet dat wel gezamenlijk programmeren want anders gebeurt er niets mee.

Urban planner

Ik denk dat we daar in onze samenleving zeker in die te verdichten steden heel erg naar op zoek zijn.

Dat kan natuurlijk niet in elk gebouw. Maar bijvoorbeeld in Amerika heb je altijd in grote gebouwen een soort conciërge die pakketjes aannemen, de honden uitlaten etc. En dat zoeken naar een hele milde sociale controle en elkaar zien en aanspreken op als er iets misgaat. Het is ook interessant om te kijken waarom mensen maar 2, 3 jaar ergens wonen en dan weer gaan.

Looman, Juliet

Ja nee zeker. Dat is inderdaad ook een van de redenen Waarom dat buurt Hechting zo belangrijk is, zodat Mensen eigenlijk ja toch minder gaan verhuizen en langer op een plek blijven waardoor dat dat gezamenlijk gevoel ook zeg maar ja, wordt bevorderd, want wat u net zelf ook zei Als je maar 3 jaar ergens blijft wonen, dan kan je dat bijna niet goed krijgen.

U bent dus betrokken in Den Haag?

Urban planner

Ja.

Looman, Juliet

Ja, nou ja, ik onderzoek dus eigenlijk 3 gebieden, de Zuidas, de zuidelijke kant van de Zuidas. Ik heb het spuikwartier is eigenlijk waar. Ja, de kroon en de de ministeries zitten en dat soort dingen en de ja wijnhaven waar ik het net eigenlijk ook al over had. En ja, als u dan zo kijkt naar zo'n gebied zoals nou, Laten we even in Den Haag blijven het spuikwartier, waar Natuurlijk nu die nieuwe torens ook staan, die twee wat kleinere torens nou klein, Het is nog steeds plus 70 m.

Wat vindt u van zo'n gebied als het echt zeg maar gaat om plaats hechting, hoe denkt u dat dat daar

is gegaan? Denkt u dat het eigenlijk heel goed is ingericht of heeft u zoiets van? Nou, ik kon er ook wel dingen beter?

Urban planner

Nou ja, Dit is een gebied wat na 25 jaar nog niet af is, dat maakt het lastig. Als je naar de kroon kijkt, staat die best wel goed. Mensen zijn best wel redelijk tevreden daarin, dus niet een enorm verloop. Verschillende categorieën zitten erin dus sociale woningbouw in het onderste deel waar ook nog een gezamenlijke hal in zit en dan de toren met meer koopappartementen of eerst duurdere huur en dan koopappartementen helemaal tot in de top. Dat is ook een mooie mix van de samenleving. Ze hebben niet heel veel collectieve ruimte, behalve die gezamenlijke hal. Als je naar beneden loopt sta je in 1 stap middenin de voorzieningen dus met supermarkt en winkels en horeca. Ik denk dat die eigenlijk best wel goed geslaagd is.

Looman, Juliet

U zegt dat mensen daar over het algemeen best wel tevreden zijn. En wat zorgt er dan voor die tevredenheid? De plek echt? Of is het ook meer de kwaliteit van de woning bijvoorbeeld of van het gebouw?

Richard Koek

Dat denk ik ook. De toren is 10 jaar geleden gebouwd en toen hadden we nog aandacht voor een goede woningplattegrond en was het minder geld gedreven. De gevel verspringt ook, je hebt er erkers en je zit niet alleen maar in je cel. Hij staat natuurlijk aan 3 kanten nog vrij. Hij staat aan een kant wat dichter tegen de kantoortoren aan maar aan 3 kanten wel vrij. En hij staat ook wel echt in de stad dus die combinatie van de plek en de kwaliteit. Als je op straat staat voel je je best wel veilig door de sociale controle. Het geldt overigens ook voor het gebouw daarnaast, waar ook de Leidse universiteit in zit. Dat is een oud kantoorgebouw die is omgebouwd tot woningen.

Looman, Juliet

Is dat het wijnhavengebouw?

Urban planner

Ja. Het interessante daarvan is dat doordat het een omgebouwd kantoorgebouw is, heeft de entreehal en alle verdiepingen veel meer ruimte. De woningplattegronden zijn oké. Er zit ook heel veel differentiatie in van een hele grote woningen tot relatief kleine. Maar het zijn allemaal wel fijne woningen en door die overmaat aan ruimte op de verdieping merk je ook dat er wel degelijk een soort collectief gevoel is. De ene verdieping staat niet zoveel, op de andere planten etc.

Ze hebben ook een hele grote centrale hal beneden, die is iets te steriel ingericht. Maar dat komt omdat ze 6 jaar naast de bouw hebben gezeten en die hal nu pas eigenlijk toegankelijk wordt. Maarja, je komt beneden en je staat op straat en er zit meteen horeca om je heen het Theater aan de overkant.

Looman, Juliet

Dus het is ook wel een beetje de veiligheid dan op de straat, toch? Als je naar buiten komt en je het gevoel hebt, dat er ogen zijn en je je niet zorgen hoeft te maken dat er iets gekks gebeurt want er zijn altijd mensen om me heen.

Als je dan bijvoorbeeld kijkt naar Zuidas, want ja, wat ik daar zelf van vind, is dat het best wel een zakelijk district is, zeg maar. En er is geprobeerd om die 24/7 levendigheid iets meer toe te gaan passen door ook wat meer woningen toe te voegen en niet alleen maar 9-5 tijden. Wat vindt u

daarvan? Denkt u dat nu die woningen toegevoegd zijn, mensen zich meer verbonden voelen of blijft de zakelijke invloed teveel aanwezig om plaats hechting te creëren.

Urban planner

Nee, ik denk dat er nu evenwicht begint te ontstaan op de Zuidas en dat er voldoende woningen zijn voor voldoende mensen op straat. Ook in het weekend. Het aantal voorzieningen kan ongetwijfeld nog iets beter, maar ze zijn er wel. En de openbare ruimte is rijk, hè veel groen. Soms staat er een woning 2 weken leeg omdat veel mensen een internationaal leven hebben. Dat is dan wel een beetje het effect van de Zuidas. Ik denk dat veel woningen daar kwalitatief heel goed zijn. Of daar veel buurtgevoel in zit dat weet ik niet. Ik denk dat er toch heel veel mensen wonen omdat het een hele goede belegging is, dat het goede plek is. Station om de hoek. Niet de drukte van de binnenstad, maar wel alles in de buurt en werkgelegenheid. Nou weet ik niet of er veel mensen wonen die ook op de Zuidas werken. Ik denk dat die kwaliteit die ik daar nu begint te ontstaan goed is. Het is anders dan het Spuikwartier omdat dat dicht tegen het centrum aan ligt. De zuid-as heeft geen museum en theater etc.

Looman, Juliet

De wijnhaven en het spuikwartier lijken meer op elkaar. De zuid-as is eigenlijk heel anders qua programma en identiteit.

Urban planner

Ja, ik denk dat alle 3 de gebieden die je nu gekozen hebt potentie hebben van een heel goed goed woon gemengd woonmilieu omdat het echt stad is. Waar het eigenlijk om gaat is die stedelijke laag, de onderste 4/5/6 verdiepingen. Architectonisch lastiger maar wel de delen die het dichtste bij de stad staan en waar de voorzieningen een goede plek kunnen krijgen. In de torens blijft dat dus echt lastig. Daar krijg je al snel continue repetitie en anonimiteit.

5.4 Interview 4

Partner at Cie. Architects

Looman, Juliet

Allereerst super fijn dat je even je tijd wil maken voor dit interview. Nou ja, zoals je weet ben ik Natuurlijk bezig met mijn onderzoek bij SENS en het heeft nu wat meer vorm gekregen. En ik doe naast de interviews met een aantal experts (stedenbouwkundigen van de gemeente en ontwikkelaars) ook enquêtes onder bewoners.

En ik ben benieuwd van oké joh, hoe werkt dat dan in zo'n hoogbouw gebied? Want je merkt toch het hoogbouw gebieden vaak wat anoniemer zijn en dat de leefbaarheid nog een beetje onder druk staat dat we heel erg aan het zoeken zijn van oké, hoe gaan we dat nou goed inrichten? En ja, hoe hou je dat leefbaar en sociaal? Nu focus ik me niet per se op het sociale aspect, maar meer op het fysieke aspect. Dus joh, wat is er dan in zo'n gebied belangrijk om je verbonden te voelen? Dus wat voor kenmerken zijn daarin belangrijk? En ja, hoe werkt dat dan met gebouwen esthetiek? Ik ben eigenlijk vooral benieuwd naar welke fysieke aspecten in zo'n gebied zijn belangrijk en welke fysieke aspecten aan zo'n gebouw zijn dan eigenlijk heel belangrijk om dan iemand het gevoel van zo een buurt binding te geven?

Looman, Juliet

Het is misschien ook wel een hele brede vraag maar Place attachment kan je onderverdelen in verschillende dimensies. Het gevoel wat de buurt opwekt bij iemand. Je hebt de identiteit van zo'n gebied waar iemand zich verbonden mee kan voelen en je hebt hoe afhankelijk iemand van zo'n gebied is, dus je hebt bijvoorbeeld nou ja bepaalde voorzieningen die jij of ik heel belangrijk vinden en dat je daardoor een soort van ja gehecht voelt aan zo een buurt.

Wat is jouw idee, jouw visie daarbij? En ja, hoe zie je dat er bijvoorbeeld op de Zuidas, want daar heb je Natuurlijk ook naar die grote woontorens, maar ook heel veel zakelijk identiteit. Ja, hoe werkt dat en hoe zie jij dat? En ja, wat is daar in belangrijk?

Cie. Architects

Ja Misschien even eerst algemeen, hè? Want Ik ben een architect / stedenbouwkundige. En Ik denk wat jij vraagt. Daar is al heel veel over geschreven en in ontwerp aanwijzingen en allemaal nota's en boekjes.

Cie. Architects

Maar ben jij bekend met het werk van Jan Geel?

Looman, Juliet

Ja zeker.

Cie. Architects

Want eigenlijk is hè het werk van Jan Geel een soort hele relaxte analyse waarin heel veel van de dingen en de principes waar de ontwerp gemeenschap en ik dus ook zich op baseert, zijn eigenlijk door Jan Geel in twee of 3 publicaties. Die zijn volgens mij allemaal van begin jaren 90 zo'n beetje naar buiten gebracht. En, dat zijn eigenlijk de principes waarlangs je snapt wat er gebeurt en ik vind dat hij ook echt wel degene is op in het hele landschap van auteurs die voor ontwerpers daarin eigenlijk de juiste handreikingen aanrijkt. We gebruiken het vaak op het moment dat we een gebied gaan analyseren van hoe deed Jan Gehl het ookal weer? Dat is dan toch vaak gewoon een echte referentie om het daarmee een soort van analyse te gaan doen. Hij gaat heel erg uit van balkon hekje

is zo hoog en die moet 4 meter uit mijn voordeur zijn want als ik dan over het hekje hang dat kan ik met mijn buurman aan de overkant praten.

Dus hij koppelt heel erg de mens en het fysieke van de mens, aan het fysieke domein en hoe dan afstanden aan elkaar relateren. Dat is denk ik een belangrijke pijler. Een andere belangrijke pijler is de effecten van het wonen in hoogbouw. Waar het ook is. Het wonen in high-rise leidt tot een slecht sociaal fundament. Het cement in de samenleving wat je dus krijgt door te denken in de principes van Jan Gehl. Dat je dicht op elkaar kan zijn en dat je wat verder van elkaar kan zijn en dat daar steeds iets anders gebeurt in de interacties, dat ben je kwijt als je in de monofunctionele hoogbouw je steden gaat ontwerpen.

En dan wordt het ineens heel erg relevant dat er een onderscheid is te maken tussen, als je het dan naar Nederland vertaalt, de vrije sector (De koop of de vrije sector huur) waarin mensen heel goed in staat zijn om hun eigen leven in te richten en financiële opties hebben en de kwetsbaardere doelgroepen. Juist bij deze kwetsbaardere groepen is het cement verdwenen op het moment dat je die samen in hoogbouw huisvest. Dat is altijd een heel groot probleem geweest in de afgelopen 50 jaar.

Maar de basis voor mijn denken is in elk geval enerzijds het denken van Jan Geel. Anderzijds het zwart wit onderscheid tussen hè, dan heb ik vooral over wonen, door sociaal en financieel kwetsbare bewoners in Hoogbouw te organiseren waar je met 4 of 6 medebewoners op een gang zit die je vervolgens nooit meer ziet en op het moment dat je elkaar in de gang ziet, dan is eigenlijk de sociale ruimte te compact om echt burenschappen te laten ontstaan. Dat zijn wat mij betreft de twee ingrediënten waarom de hoogbouw milieus zoals we ze nu kennen, toch vaak een hele negatieve connotatie hebben.

Looman, Juliet

Ja, dit hoor ik inderdaad vaker, want ik heb meer interviews gehad. Natuurlijk en daar gaat het ook vaak over die ruimtes tussen of eigenlijk op de gangen van zo een hoog gebouw dat dat gewoon van cruciaal belang is dat dat goed wordt ingericht. Iemand had het ook over een transformatie van een kantoor waarin dat soort ruimtes wat breder zijn opgezet, omdat daarin het al vaak ja toch wel de sociale ontmoetingen en het faciliteren van die ontmoeting eigenlijk al veel beter geregeld is.

Looman, Juliet

Kom je place attachment wel eens tegen in je werk? Of heeft iemand het er wel eens over of pas je zoiets eigenlijk meer een beetje onbewust toe?

Cie. Architects

Nou kijk place attachment gaat er uiteindelijk om wat mij betreft. Wat ze in Amsterdam de afgelopen tien jaren als third places hebben benoemd, hè, dus Amsterdam heeft veel meer dan Rotterdam dan een lange traditie van hele kleine woningen, waarbij het vinden van je weg in de stad, op het café, op de hoek of in de sportschool op de hoek of op de sportvereniging op 0,5 km verderop of vanuit je woning naar het park. Daar heeft Amsterdam een hele sterke cultuur in. Dat benoemen ze als de third places.

En wat in Amsterdam bijvoorbeeld heel goed werkt in gewoon het klassieke Amsterdam, hè? Inclusief de Baarsjes en in 19e eeuwse stadsuitbreidingen is dat het echt een interieur is. Waar je ook bent. Het interieur van die stad voelt als een warme jas. En, daarmee zit je wat mij betreft ook weer heel erg in die lijn van Jan Geel, dat er een relatie is tussen de maat van de ruimte, de maat die je als mens kan ervaren en zien. En als dat maar zo is dan leef je in feite in een gesloten biotoop waarin de sociale codes allemaal helder en duidelijk zijn. En dat is voor mij een hele belangrijke om te kunnen praten over place attachment.

Looman, Juliet

Stel, je zou dus met die theorie kijken naar een nieuw gebied. Wat zou daarin dan echt cruciaal zijn om in toe te passen bijvoorbeeld?

Cie. Architects

Nou, kijk, Ik denk dat uiteindelijk woorden als maak een muurtje. Dat dat ontzettend belangrijke elementen zijn, hè? Maak ruimtes die voelen als een warme jas. Dat zijn dus ruimtes die horen bij het entreegebied van je woning. Het voordeur gebied van je woning.

De straat waaraan je woning ligt en vervolgens het wijkje waarin de woning ligt, eigenlijk op al die verschillende schaalniveaus zou je je thuis moeten kunnen voelen in een buurt. Dus in feite die hele ja noem het de sequentie van ruimtes waar je je in bevindt.

Dat hoort eigenlijk een aaneenschakeling te zijn van ruimtes waarin je je positief kan voelen en positief kan verhouden tot de mensen die je kent en de mensen die je niet kent.

En dan het voorbeeld van hoogbouw. Sociale hoogbouw zie je het fout gaan. In de woning leid je een Misschien wel een beetje een armetierig bestaan, Maar het is jouw plek, daar is het veilig, daar kun je de dingen doen die die je wil en die Je moet doen. Vervolgens kom je op de gang, daar is het niet veilig. Vervolgens kom je In de lift, daar is het ook niet veilig. Vervolgens sta je op straat en je komt buiten in een halletje, wat Misschien niet helemaal het comfort biedt of de ruimte heeft waar je je buurman die je toch nooit leert kennen, maar die wel op 3 verdiepingen hoger woont, die je 3 keer per jaar tegenkomt.

Vervolgens kom je op de stoep voor je gebouw waar je eigenlijk wil dat kinderen tussen de 2 en de 5 jaar veilig kunnen spelen. Op dat moment ga je het in feite organiseren, zoals een dorp functioneert en dan kijk ik niet naar de vrije sector bewoner die toch wel de vrije keuze heeft en die het lukt om zijn kind onder de arm mee te nemen en naar het buurtcafé, naar de kinderdagverblijf of naar het koffie cafe te brengen en daar lattes gaat drinken. Die Mensen redden zich wel, hè, Maar het gaat er in feite om dat je juist voor die sociale kant / voor die onderkant dat je daar het cement weet aan te brengen. Dat cement zitten voor mij heel erg in dat je die Sequentie van ruimtes waar je door beweegt dat die allemaal positief zijn. Dat gaat niet erom dat ze groot zijn, Maar dat gaat er wel om dat je je in al die ruimtes veilig voelt en dat je in al die ruimtes op een bepaalde manier ook je goed sociaal kan verhouden tot elkaar.

Als je kijkt in Bornholm, daar hebben we gezien van oke we hebben een hele grote wijk, die is monofunctioneel, allemaal auto's voor de deur. Bloemkoolwijk, hartstikke, groen. Voor het groen hoeven we niet zoveel te doen. Dat is er al, maar de diversiteit qua aanbod willen we graag introduceren en daar wil ik ook een positief milieu maken, dus we schrappen al die auto's in die binnen gebieden.

Dus we zetten appartementen, naast zorg, naast eengezinswoningen met een soort hofje gebouw allemaal bij elkaar in een ruimte. Dus als je je voordeur uitkomt, dan ben je in dat interieur van zo een wijkje. Dat interieur is wel iets anders als het interieur van de naastgelegen wijk, waar ook de grote voorzieningen liggen. Maar dat is uiteindelijk wel een heel wijkje waar zowel die oudere die dement is zijn rondjes kan blijven lopen tot het moment dat het echt niet meer gaat. Maar dan zijn er wel degelijk Mensen in veilige straatjes die je weer terug kunnen brengen naar het zorggebouw. En op diezelfde straatjes kunnen kinderen spelen en als je daar de voordeur uitstapt, dan zeg je gewoon, hallo tegen je burens.

Omdat het een duidelijke ruimte is, het is een soort molenwiek aan straten die eromheen zit. Die komen uit op een pleintje. Waarin de hiërarchie van die openbare ruimte ook weer heel duidelijk is.

De breakout naar het groen is heel duidelijk. De breakout naar de rest van de wijk en de voorzieningen cluster is had beter gekund, maar is wat mij betreft toch nog steeds duidelijk. En, je hebt die menging geïntroduceerd, ookal ken je al die Mensen Misschien niet zijn toch wel ogen op de straat. Verschillende generaties. Het besef dat je met een jong gezin woont in de buurt van een oudere verzorgingscentrum. Dat zal het ten volle zijn, Maar dat is geen probleem als die afstand tussen die gebouwen maar voldoende is en als je elkaar maar op straat tegen komt. Kijk die kinderen, die gaan niet in de gangen van het zorgcentrum spelen, want dat klopt niet, maar ze spelen wel op voor op straat en bij het fonteintje en de ouderen die wel degelijk zelf naar buiten kunnen komen die gaan daar naar kijken en daar ontstaat een soort van dynamiek. Die dynamiek kan je ontwerpen en dan hopen dat het gaat gebeuren. Maar je kan het wel zo goed mogelijk ontwerpen.

Looman, Juliet

Het principe is nog steeds hetzelfde in hoogbouw gebieden toch? Ik bedoel, dan wil je ook gewoon op straat niveau nog steeds die levendigheid en die ontmoeting voorzieningen, dus eigenlijk gaat het er ook heel erg om hoe je dat het beste kunt faciliteren. Dat er groen is, dat er bankjes zijn, er speelplekken zijn etc.

Cie. Architects

Je noemde dat net ook al wat er in de Zuidas is gebeurd. Ik weet niet of jij de Zuidas nog kent van het moment, maar 10 jaar geleden stonden er alleen nog maar kantoren. Het eerste woongebouw was de mahler 4. De plinten van die kantoren kwamen nooit tot leven. Sinds de woningbouw er is en de inrichting van de straten aan de achterkant goed is gemaakt is het beter. Er zijn nu altijd mensen op straat in dat deelgebied. De materialisering is ook van dien aard dat er wel degelijk auto's doorheen kunnen, maar het is ook heel duidelijk dat het in feite het domein van de voetganger is, dus het tempo is daar veel lager.

Het zijn heftige woongebouwen, het zijn echt dikke grote blokken, er staan ook een paar kleintjes tussen. Maar al in al blokken is het wel gelukt om een soort van vertaling te maken van die grote schaal naar een soort van Midden en microschaal naar die straten toe en de randjes bij de gebouwen, die tuintjes van een meter of 1,5 M die zijn allemaal goed in gericht en over nagedacht. En daardoor is in dat gebied dus de sequentie tussen al die ruimtes in een keer kloppend geworden en daar profiteert je kantoreng gebied weer van omdat daar de horeca ineens savonds weer beter loopt. Dus door in feite te programmeren en te zorgen dat de juiste aantallen mensen er zijn en door de inrichting van die openbare ook op je mensen aan te passen. Ja, dat is uiteindelijk waar de essentie ligt.

Looman, Juliet

Hoe is dat dan op de Zuid-as gegaan? Zeg maar, je zegt je programmering ook aan te passen op de Mensen? Ik denk dat je daarmee bedoelt, dat de programmering ook een beetje moet aansluiten op de bewoners?

Cie. Architects

Toen er alleen kantoren waren was het gewoon shit, want dan krijg je een aan/uit maatschappij, dus dan er zijn dan grote gaten in de sociale veiligheid en in het gevoel van sociale veiligheid. Het toevoegen van woningen en het daarmee altijd tegen kunnen komen van bewoners, dat zorgt er wel voor dat de sfeer en de identiteit helemaal omklapt en dan komen ook die third places dan en die third places zijn weer zo belangrijk voor die voor die verbinding met de buurt.

Looman, Juliet

Ja en materialisering is ook wel echt belangrijk en dat ze dat op de Zuidas ook wel goed hebben

gedaan met de woongebouwen. Je ziet op de zuid-as ook veel woongebouwen met een trapsgewijs design.

Cie. Architects

Ja hoogbouw heeft vaak een setback. Dus het interieur van de straat, dat ervaar je ongeveer tot de vierde bouwlaag en als daar dan een rand zit en als je de hoogbouw maar iets verder terug legt dan ervaar je dat eigenlijk niet meer als hoogbouw.

Looman, Juliet

Ja de Rotterdamse laag is er zeg maar niet voor niets en dat zorgt er echt voor dat je een meer menselijke schaal ervaart. En zijn er nog meer dingen waarvan je zegt dat is ook wel echt belangrijk aan zo'n gebouw als we het hebben over building esthetics dat je gevoel op straat kan bevorderen?

Cie. Architects

Ik denk dat je heel veel ogen op de straat wil organiseren vanuit die onderste 10 lagen ongeveer naar boven maakt niet zoveel meer uit. De onderste 4 lagen zijn uiteindelijk het allerbelangrijkste. Boven wordt iets minder belangrijk. Dat die sociale controle aanwezig is. Dat maakt ook dat een ruimte veilig voelt. Dat we het wel duidelijk is dat die niet van jou is, maar dat die collectief is, hè? Dat het een collectief domein is. Dat is wat mij betreft allerbelangrijkste dus die ogen op de straat. Je hebt die gelaagdheid he, zoals de city at eye level. Dat is meer bekeken vanuit de gebruiker van de straat zelf. Daar is het ontzettend belangrijk dat je eigenlijk overal ook woningen op de straat uit laat kijken. Dat gaat mis bij Mahler 4, er is niemand meer. Het is dan ook van niemand en niemand neemt dan eigenaarschap.

Looman, Juliet

Dat vond ik ook in de literatuur, pro-environmental behavior en place attachment heeft veel met elkaar te maken. Een hoge plaats hechting zorgt in de basis voor meer pro-environmental behavior.

Cie. Architects

Klassiek daarin zijn de Delftse stoepen Natuurlijk hè? Dat strookje van 1 meter. Je ziet het veel terug in gebieden van de afgelopen 20/30 jaar. Het is eigenlijk niets anders dan wat er ook in de Amsterdamse grachtengordel zit, hè? Met de trappetjes naar de bel etage.

En die Delftse stoep, dat is een klein stukje overgangszone tussen het private domein van de woning. Het is geen tuin maar eigenlijk een stukje gemeentegrond waar je een bankje op mag zetten en een geveltuintje mag maken. Of een grote bloempot mag neerzetten. Hier heb je weer die sequentie. Als je namelijk in je woning bent, dan zit je veilig vanuit je woonkamer en kijk je op de straat. Als je iets hoger zit ten opzichte van de straat, vanuit je stoel dan kijk je dus over de straatbewoners heen, dan voel je je fijn in je woning. Als je namelijk omhoog moet kijken in iemands gezicht, dan zit er een soort van onhandige dominantie in.

We zijn uiteindelijk zijn we ook maar gewoon gorilla en chimpansees hè? Dus je wil vanuit je woning wil je veilig kunnen voelen en dan moet je dus over de ooghoogte van Mensen buiten heen kunnen kijken of heel veel afstand hebben. Nou, die afstand is er niet, dus dan doe je dan door het en een beetje op te tillen en er een paar plantjes en een bankje van jezelf tussen te zetten. En dan is het ook helemaal oké en wordt het ervaren als een hoge kwaliteit en is het feit dat iemand een meter voor je raam langs loopt, geen probleem meer.

Looman, Juliet

Als het gaat over satisfaction van je appartement, gebouw en buurt. Denk je dat als Mensen heel blij

zijn met hun appartement en hun gebouw, dat ze dan ook zich beter voelen in zo een buurt, of staat dat echt los van elkaar?

Cie. Architects

Nou, ik denk wel dat als je in een appartement woont, waarvan je toch weet dat je na 1,5 jaar graag wil weg wilt omdat het een rot appartement is. Ja, dat bevordert de hechting niet. Het omgekeerde lijkt me realistisch om dat te denken, maar kan ik niet helemaal bevestigen hè? Als je wel heel blij bent met je appartement, lijkt het me ook een logische conclusie dat je ook wat meer wortel wilt schieten op een bepaalde plek. Maar je ziet ook heel veel vrije sector bewoners die gewoon helemaal happy zijn met hun appartement en geen tijd hebben om wortels te schieten in de buurt. Die reizen met de auto, gaan de parkeergarage in en uit, ze doen twee keer in de week even boodschappjes bij de Appie s avonds en dat is het.

Looman, Juliet

Verder zijn ze gewoon heel veel aan het werken en hebben ze dus inderdaad helemaal geen tijd en zin om zich in die buurt te bevinden en daar dingen te doen.

Cie. Architects

Ja ja, en ik denk dat dat wel een factor is, zeker de mensen die zich, het echte stadsleven kunnen veroorloven, 'the winners in the gentrification'. Die kiezen hun eigen leven. Daar zit eigenlijk nog iets negatiefs aan doordat ze hun eigen leven helemaal kunnen kiezen en inrichten, is het voor hun ook niet relevant om zich te binden aan de buurt. Ze willen zonder gedoe naar de entree van de parkeergarage kunnen komen. Ze zorgen er daar niet mee dat de buurt leuker wordt, door hun aanwezigheid.

Looman, Juliet

En zie je dat toevallig ook in de Zuid-as, want dat kan ik me voorstellen dat daar wat luxere appartementen zijn en mensen wat meer verdienen, dus misschien hetzelfde gedrag vertonen van hun auto in en door.

Cie. Architects

Ja ik weet het niet, Richard Florida is daar de grote man Natuurlijk die daar de alle boeken over heeft geschreven. Hij is de voorvechter van wonen en verdichten in de stad. Hij wilde gemengdheid en dat zou creativiteit creëren en genoeg nemen met minder oppervlak. Hij komt er nu op terug want hij vindt dat het is doorgeslagen. Die gentrification, waarbij in feite starters en/of twee verdieners in die oude sociale buurten de boel op zouden moeten klikken en het leuker zouden moeten maken, dat is helemaal doorgeslagen. Ze hebben die buurten volledig overgenomen, volledig verpest, er is geen ruimte meer voor de oude bewoners en de oude bewoners die worden nog verder in de verdrukking geduwd. Je kan alleen maar meedoen als je geld hebt.

Looman, Juliet

Ja zijn er nog andere dingen die je wilt toevoegen hieraan, als in dingen die we niet hebben besproken waarvan je zegt nou dat, Dat is eigenlijk wel goed om mee te nemen Als het gaat om mijn onderzoek en plaats hechtingen. Fysieke kenmerken van zo'n gebouw en de omgeving.

Cie. Architects

Nou, ik denk dat eigenlijk alle belangrijkste vanuit mijn vanuit mijn optiek, hè? Is dat dan toch wel gewoon de samenvatting dat het eigenlijk hè vanaf je slaapkamer naar je woonkamer naar de gang, naar je lift, naar je voor lobby, naar de ruimte voor je woning, naar de straat, naar de buurt. Eigenlijk moet dat een vloeiende sequenties zijn waarin je je goed voelt en waarin de sociale afstand uitnodigt tot interactie met anderen. En die interactie er mag zijn en ook op een gemakkelijke manier plaats

vindt, in een kwalitatieve omgeving, dat is uiteindelijk waar je je een sociaal dier door kan gaan voelen. Dus dat je niet in die lift situatie had altijd zit en dat het in een beetje een fatsoenlijke, kwalitatieve omgeving gebeurt, Dat is volgens mij uiteindelijk datgene wat je waar je een sociaal dier door kan gaan voelen, dat je nooit dat gevoel hebt van dat ongemak. Dus Ik denk dat dat uiteindelijk het belangrijkste is, maar dat is natuurlijk ook mijn vak, hè? Die sequentie van ruimtes die moet daarvoor geschikt zijn.

5.5 Interview 5

Urban planner municipality Amsterdam and Rotterdam

Looman, Juliet

Mooi. Fijn dat u de tijd wilde nemen voor een interview. Ondanks uw misschien drukke agenda.

Urban planner

Het pingpongt een beetje heen en weer deze week. Er komt een uitkomen afspraak bij.

Looman, Juliet

Nou, gelukkig. Fijn dat er ruimte is. Even denken, hoe zullen we het insteken? Misschien handig als u iets vertelt over wat u een beetje doet en waar u zich mee bezighoudt in de gemeente Rotterdam en Amsterdam. En dat ik daarna iets vertel over mijn studie en wat het precies inhoudt waar we het over gaan hebben vandaag.

Urban planner

Ja, eigenlijk goed. Ik werk als stedenbouwkundige planoloog. Bij de gemeente Rotterdam en Amsterdam. En ik werk vandaag toevallig op de hogeschool. Daar werk ik ook nog.

Ik heb heel lang stedenbouwkundige plannen gemaakt, projecten hebben geleid. Dus de Wilhelminapier, dat is een nieuwe plan. Daar hadden ze asiel in de omgeving. Daarna ben ik eigenlijk uit de projecten omhoog gegaan. Dus binnenstadsplannen, bijvoorbeeld. Ik werk heel veel met klimaat. En ik heb nu in 2011 de hoogbouwvisie gemaakt en we hebben een nieuwe gemaakt in 2019. En ik ben ook voorzitter van het hoogbouwteam van de gemeente Rotterdam. En eigenlijk bemoei ik met zaken waarvan ik denk dat we er ons mee moeten bemoeien. Dus ik heb eigenlijk een soort vrije agenda binnen de gemeente Rotterdam. En kijken of er iets mee gedaan kan worden. Dus dat betekent voelsprietten uit, kijken wat er is, veel overleggen, ook in G5, dus met de vijf grote gemeentes bij elkaar. En doorpraten hoe het op andere plekken gaat.

Looman, Juliet

Dus u heeft niet echt een vaste taak of zo, of niet echt een vast werk, maar u kijkt meer een beetje van waar zijn er kansen voor verbetering?

Urban planner

Vrijgesteld van schrijven op projecten. Dus ik ben de enige in die manier. Ik ben gevraagd, anderhalf jaar geleden, of ik in Amsterdam een dag in de week het supervisieteam wilde komen versterken op de Zuidas.

En dan niet zozeer vanuit hoogbouw, maar meer vanuit stad op ooghoogte. Dus alles wat er eigenlijk gebeurt op de begaande grond. Ja. Dat heeft ermee te maken met het feit dat ik ook de plintenstrategie voor de gemeente Rotterdam ging doen. Het toevoegen van fietsvlondes op de straat tot verlichtingsplannen samen met ondernemers, noem het maar op. En zij gaan van een kantoorgebied naar een gemixt hoogstedelijk milieu waar heel veel woningen bij komen. En zij hebben een probleem met de manier waarop de stad eruit ziet op oogenhoogte. Het wordt allemaal anders. Nou is het heel erg kantoorachtig ingericht.

De ervaringen die ik heb opgedaan in Rotterdam zorgde ervoor dat ik werd gevraagd om in het supervisie-team van de Zuidas te komen. Dus zit ik niet per se voor hoogbouw, daar kijk ik ook naar, maar het is niet waarvoor ik gevraagd ben. Nou, dat is een beetje wat ik doe.

Looman, Juliet

Oké. Nou, ik word er in ieder geval super enthousiast van, want ik denk dat uw expertise heel goed aansluit op wat ik onderzoek en natuurlijk zeker het onderdeel hoogbouw, want daar focus ik me natuurlijk op. Dus dat is echt super leuk. Dus ja, ik kan eigenlijk niet wachten tot we wat vragen kunnen stellen, maar ik ga je eerst wat vertellen over mezelf en ik ga ook even vragen of je het oké vindt als ik de transcriptie aanzet via Teams. Want dan scheelt mijn hoop uitwerktijd, dat schrijft gewoon mee.

Ik vind het heel leuk dat je vooral bezig bent met de Zuidas ook en met Rotterdam, want ik heb zelf case-studies uitgezocht en dat zijn natuurlijk de drie grootste hoogbouwgebieden, dus dan hebben we het over de Wijnhaven, over de Zuidas en over het Spuikwartier, zeg maar Wijnhavenkwartier in Den Haag. Nou, in ieder geval, ik ben Juliet, ik doe de opleiding Urban Systems & Real Estate aan de TU Eindhoven. En eigenlijk loop ik mijn stage bij Sens Real Estate, dat is een ontwikkelaar in Den Haag. Zij hebben mij heel erg vrijgelaten in wat ik aan onderzoek wilde doen. Zij ontwikkelen ook veel hoogbouw, dus ze hadden eigenlijk wel zoiets van, nou, best wel interessant. En ik was heel erg geïnteresseerd in hoogbouw en ik dacht, ja, hoe kan ik daar nou een leuk onderwerp omheen verzinnen?

En toen kwam ik eigenlijk een beetje op de term place attachment. En ik weet niet of u daar iets over heeft gehoord ooit een keer of over heeft gelezen

Urban planner

Ik kan me daar alles bij voorstellen.

Looman, Juliet

Ja, oké. Nou, dat is belangrijk. En ja, eigenlijk is die place attachment, dat bestaat natuurlijk uit heel veel dimensies, ik ga het niet allemaal uitleggen, maar in ieder geval kan dat sociaal zijn en het kan fysiek zijn. En waar ik me nu vooral een beetje op focus is het fysieke. En ik heb ook meerdere interviews gehad en daarin zeiden mensen ook wel van, ja, maar je moet ook het sociale niet uit het oog verliezen, want dat is ook wel echt belangrijk. Zeker in hoogbouw. Dus dat doe ik ook zeker niet.

Maar waar ik me nu wel op wil focussen in dit interview, is ook wel echt het gebied om zo'n hoogbouwbuurt heen. Want eigenlijk wat ik ga doen, is enquêtes uitzetten bij hoogbouwbezoekers. Dus in de drie casestudiegebieden waar ik het over had. En eigenlijk wil ik dan gaan kijken van oké, hoe voelen mensen zich verbonden of betrokken bij zo'n gebied? En wat is daar dan belangrijk voor in de gebouwde omgeving? En dan heb je het ook echt over plinten, maar ook over hoe ervaar je zo'n hoog gebouw om je heen? Of hoe dicht staan de gebouwen op elkaar? En voelt dat prettig? En hoe ervaar je het klimaat bijvoorbeeld?

En ik wil eigenlijk kijken of er dus een verband is, of je dus eigenlijk kan zeggen, oké, de fysieke omgeving draagt ook ondanks het sociale aspect, ook echt bij aan plaatshechting. Ja, en ik ben gewoon heel erg benieuwd van u: wat zijn nou echt belangrijke dingen als we het hebben over plaatshechting? En hoe ziet dat eruit in zo'n hoogbouwgebied? Want wat ervaren bewoners daar en waar moet je eigenlijk allemaal rekening mee houden?

Urban planner

Als je heel veel mensen bij elkaar zet is de buitenruimte belangrijker dan een gemiddelde VINEX-wijken. Dus de druk op de openbare ruimte wordt waanzinnig hoog op het moment dat je veel mensen bij elkaar zet en verdient daarmee dus extra aandacht. Dus even vanuit beheer en onderhoud, in Rotterdam zijn er dus hogere beheers- en onderhoudsgelden voor centrumstedelijke

gebieden. Omdat het nou eenmaal meer slijt en meer gebruikt wordt, dus moet er echt veel beter uitzien.

Dat is anders in de Zuidas. Daar hebben ze één niveau voor de hele stad. Wat super raar is, vind ik. Maar goed, dat is de keuze naar Amsterdam. En in Den Haag weet ik eigenlijk niet, maar die hebben ook een eigen buitenruimte beleid. Maar je hebt het echt nodig om een slim voorbeeld te geven: elke hoogbouwbewoner levert twee vuilniszakken met vuilnis op elke week. Dat is niet zo spannend, dat cijfer, maar als je hier 400 woningen in een toren zet, heb je 800 vuilniszakken in een week.

Looman, Juliet

Ja, dat vraagt nogal wat management.

Urban planner

Ja, en dat betekent dat je of op de begane grond een hele grote ruimte nodig hebt om van die rolcontainers neer te zetten. Maar let wel dat je er veel nodig hebt als je dat op straat moet zetten, dan heb je dus 20 tot 30 rolcontainers op straat staan. Dus dat zie je eigenlijk nooit gebeuren. Er is altijd een huismeester die daar dat regelt. Dus er wordt misschien een perscontainer ingezet. Dat scheelt ruimte, maar je bent nog steeds een deel van je begaande grond kwijt. Of, en wat je de laatste tijd veel ziet, is dat van die ondergrondse vuilcontainers op straat worden gezet. Als je dat gaat uittekenen, hoeveel je nodig hebt om dat afval van één zo'n toren te doen, dan kan je nagaan als je Wijnhaven-Eiland hebt met al die torens dat de hele buitenruimte vol zou staan met ondergrondse afvalcontainers. Dan kan er dus geen boom meer in. Los van het feit dat het vol ligt met kabels en leidingen. Dus de druk op de openbare ruimte is waanzinnig hoog. En dat komt voor een deel ook door het programma en wat het programma nodig heeft. Dus het programma in de zin van woningen en kantoren. Dus het is exponentieel moeilijker om een goede ruimte rond een toren te maken die hoogwaardig is en die bijdraagt aan de leefomgeving van de mensen die in hoofdbouw wonen.

Looman, Juliet

Omdat daar technisch eigenlijk al een hele uitdaging ligt.

Urban planner

Ja, mijn stelling is dat een toren een soort machine is. En die wordt gevoed door de begane grond en daar gaan dingen uit op de begane grond. Dat kunnen fietsen zijn, dat kunnen auto's zijn, dat kan water zijn, dat kan energie zijn, dat kan afval zijn, dat kan riolering zijn. Maar al die dingen waar ik al op geteld, maakt het wel lastig. Als je weet dat een gemiddeld torentje 20 bij 20 meter is, dan heb je dus 400 vierkante meter begane grond, eigenlijk, om al die shit op te lossen. Dus op het moment dat je dat dus niet goed doet, dan heb je dus je hele begane grond vol met afvalruimtes, fietsen entrees, die zijn snel 2 of 2,5 meter, de stedin, of de Eneco of Leander of whatever, de energieleverancier moet aan de buitenkant bij het gebouw kunnen, ten alle tijden. En dat zijn vrij grote nutskasten, dus er zit een deur in van vier, vijf meter. Dan heb je nog een nooduitgang nodig, die niet in de hal mag uitkomen, omdat je hoogbouw maakt, die heeft ook ruimte nodig. Dan moet er nog een vuilcontainer in, waarvoor je het weet. En als je de horeca in je begaande grond hebt, die mogen niet dezelfde vuilruimte gebruiken als de bewoners. Dus dat is een aparte vuilruimte. En daarvoor je het weet, krijg je er een soort stapeling van dingen die je nodig hebt om die machine van zo'n toren te laten werken. Maar waarbij je uiteindelijk kan zeggen dat niet heel erg ten goede komt aan de plek, de wijk, de straat en het gevoel wat je zou willen hebben. Dat levendige gevoel. Want dat is de contradictie een klein beetje. Je zet heel veel programma bij elkaar en heel veel mensen bij elkaar. Dan verwacht je dus enorme levendigheid. En op het moment dat je het slecht doet, krijg je het juist niet. De ruimte die je uiteindelijk overhoudt is meestal een supermooi ontworpen lobby met een designbank en een designlamp. En als er genoeg mensen wonen die genoeg geld betalen, dan zit er misschien ook nog een huismeester op gedurende de dag. Ja, en als je echt mazzel hebt, zit er ook nog een net iets

sterrenrestaurant in, want die kan wel de vierkante meters betalen. Of, godverhoede, een McDonald's of een Starbucks. Dat is een klein beetje wat een gemiddelde toren doet op het moment dat je nergens over nadenkt. Dus als je dan 8 of 9 van die torens bij elkaar zit in een gebiedje en je hebt dus eigenlijk, nou laten we zeggen 60 tot 70 procent van je begane grond snoep je op aan dingen die je niet wil, maar die je wel nodig hebt. En je houdt maar 30 tot 40 procent van de ruimte over voor leuke functies. Dan moet je afvragen wat dan die leuke functies zijn. En hoe leuk dat nou uiteindelijk is als je het optelsommetje maakt in relatie met de buurt en de ruimte eromheen. Dat maakt het een uitdaging en leuk. Ik bedoel, er zijn oplossingen. Ik schets nu eventjes, op het moment dat je er niet overna denkt dan krijg je dus dit. De voorbeelden zijn er Legio in Nederland, ook in Eindhoven trouwens. Die hoogbouw die ze in Eindhoven neergezet hebben, behalve de bunkertoren, die is wel aardig.

Heel veel oude hoogbouw. Zijn gewoon omhoog getrokken zonder dat ze nadachten hoe dat machientje nou precies werkt in relatie tot de buitenruimte. Dus oude hoogbouw is meestal verschrikkelijk. En er is relatief weinig aan te doen behalve een hele grote renovatie van de begane grond. Tel daarbij bovenop dat hoogbouw nog een paar andere dingen doet voor de beleving op straat en dat is wind en zon. Super belangrijk. Want A: je wilt niet wegwaaien op het moment dat het een beetje waait. Volgens mij is Rotterdam de enige stad die vooraf windstudies doet en gedurende het ontwerp windstudies vraagt en een windstudie op het eind. Dus we monitoren van begin tot eind en we geven ook precies aan welke windklassen we waar willen hebben. Dat zou iedereen moeten doen.

In Amsterdam maken ze een bouwen enveloppe. Dat doet de gemeente voor elke plek. Als je geen windstudie doet bij een bouwen enveloppe.... 90% van het windprobleem zit in het volume. Dus als jij een verkeerd volume aanbiedt aan een architect en je vraagt bij een VO een windstudie, dan kan je ook nog wel eens gewoon een probleem meegeven aan een architect, wat hij niet oplost in een VO. Dus je moet vooraf meten en het vastleggen van windklasse. Maar wind is echt een ding. En dat maakt sommige plekken die ogenschijnlijk leuk zijn, niet leuk. Omdat je daar niet fijn zit. En schaduw is ook een ding. Een toren geeft nou eenmaal schaduw. Het voordeel van een toren is dat de schaduw ook snel weer weggaat.

Maar op sommige plekken waarvan je weet dat er veel gebruik wordt gemaakt gedurende bepaalde periodes in een dag, zou je eigenlijk geen schaduw willen hebben van gebouwen. Want het uitgangspunt is, de buitenruimte zou het allerbelangrijkste moeten zijn. De gebouwen zijn dienend aan de stad. En niet het andersom. Daarvoor hebben we in Rotterdam bijvoorbeeld dus sunspots bedacht. Er zijn plekken waarvan we weten dat we op basis van tellingen, mensen tellen. We hadden een vrij goed uitgebreid monitoringsnetwerk voor voetgangers. We konden precies zien hoelang mensen ergens waren waar ze liepen. Dus ik kon niet jou als persoon volgen, maar de groep mensen kon ik volgen. En op basis daarvan hebben we plekken in het netwerk uitgefilterd waarvan we hebben gezegd hier komt geen extra schaduw binnen een bepaalde periode van de dag. Het Schouwbrugplein is natuurlijk helemaal niet erg dat daar om 9 uur in de ochtend een schaduw overheen gaat. Maar vanaf 12 uur wordt het daar echt druk en dan willen we het niet hebben. We hebben nog nooit van die regel afgeweken. Initiatieven terug zijn gegaan naar de ontwikkelaar, omdat ze niet voldeden aan de sunspots. Daarmee is buitenruimte dus belangrijk. Dus de wind en zon, als je daar niet over nadenkt en je denkt niet na over hoe je die machine laat werken, dan kan je zeggen dat je een hoogbouw maakt, maar doe het alsjeblieft niet. Nou zie je wel dat er meer en meer kennis is. We wonen pas sinds 1992 in torens. Dus de kennis is er niet. We hebben heel veel leergeld betaald, zeg ik altijd, bij de eerste gebouwen.

Dat zouden we nu nooit meer zo doen. Eén van de dingen om dat machientje op te lossen is door je basement of de eerste paar lagen van het gebouw veel groter te maken dan de torens zelf. In

Rotterdam noemen we dat de slankheidsregels. Dus je mag je hele plot uitvullen en kiepen met een gebouw. Maar je mag maximaal de helft van je plot omhoog trekken als toren. Dat betekent dat je twee keer zoveel ruimte over hebt beneden als dat je normaal zou hebben. En bijna 80% van je begane grond in kan zetten voor een ander programma. Dat is eigenlijk al een grote winstpakker.

Looman, Juliet

En zie je dan dat die maatregel ook eigenlijk veel meer goeds doet op straat?

Urban planner

Ja, kijk maar naar Wijnhaven, de Red Apple bijvoorbeeld. De Muse en Casanova zijn net opgeleverd. De allebei fantastische gebouwen doen op heel veel aspecten, nog veel meer dan alleen waar we nu over hebben, doen ze het heel goed. Maar ook gebouwen als Nieuw-Orleans en Montevideo, zelfs de Rotterdam. Als je gaat kijken naar de manier van gebruik, dus niet de architectuur van het gebouw, maar meer kijken naar het gebruik, hoe dat nou werkt. Dat er een entree van de parkeergarage zit, dat snap ik. Maar die valt eigenlijk weg tegen de publieke of semi-publieke functies die in de plint zitten. Die slankheidsregels hebben zich wel bewezen. Niemand die dat in twijfel trekt, sommige mensen vinden het heel moeilijk als ze een relatief klein stukje grond hebben en ze willen er een toren op zetten, dan zeg ik, ja jongens, dat gaat hier niet werken.

Looman, Juliet

Ja, want dat zie je wel anders op de Zuidas. Want op de Zuidas is het gewoon vanaf de grond aan omhoog hetzelfde. En in Rotterdam zie je toch wel vaak die eerste vijf, zes lagen, een beetje die Rotterdamse laag noemen ze dat volgens mij ook, waarbij die toren dan terugvalt en dan omhoog gaat. En dat is wel volgens mij qua gevoel op straat, ook voor hoe je de hoogbouw ervaart natuurlijk, ook wel echt heel anders.

Urban planner

En het is allemaal met een reden gedaan, hè? Dus voor de Wijnhaven eiland, daar zie je het in extreme terug. Dat heeft voor een deel te maken met cultuurhistorie, want we wilden die wederoplaag houden. Het zijn ook bestaande panden waar een toren op is gezet. Het grote voordeel daarvan is dat je niet alleen maar hele dure vierkante meters hebt van nieuwbouw maar ook een deel bestaande bouw hebt waar goedkopere functies in kunnen zitten. Dat er dus een grotere diversiteit zit in vierkante meter prijs, waardoor er andere functies kunnen komen dan een starbucks en een hele mooie lobby. Een indoor speelparadijs hebben we ook op het Wijnhaven Eiland. Dat kan dus gewoon.

Looman, Juliet

En dat is weer heel anders met de Zuidas, die vooral wel dat soort faciliteiten heeft, volgens mij. Wel die mooie lobby's maar dat zijn natuurlijk ook allemaal nieuwbouwgebouwen, in principe.

Urban planner

Nou ben ik de laatste anderhalf jaar bij sommige gebouwen die gebouwd worden of gerenoveerd, die op bijzondere locaties staan, omdat de gemeente Amsterdam alle grond in eigen bezit heeft en erfpachtcontracten uitgeeft, kan je best wel wat eisen van ontwikkelaars op de begane grond om het anders te doen, maar het kost wel heel veel moeite, omdat ze het nooit gedaan hebben. En dat je dat in je privaatrechtelijke contracten moet gaan oplossen. Dus dat je maximale vierkante meterprijzen moet afspreken met een specifiek gebruik van de begane grond. En de meeste ontwikkelaars zitten er niet op te wachten, maar ik ben gewoon een doorduwer en het gaat nu lukken op sommige plotten. Dus het kan wel. Ken je Jane Jacobs? Je had vijf gouden regels en een van die regels was dat je oude en nieuwe gebouwen naast elkaar moest hebben, omdat je daarmee een diversiteit in functies hebt. Dus als mensen aan mij vragen wat is het grootste verschil tussen hoogbouw in Rotterdam en

Amsterdam? Ik ben blij dat ik hoogbouw mag doen in Rotterdam, omdat ik dat in een bestaande stad mag toevoegen. En in Amsterdam probeer ik met hoogbouw een heel nieuw stedelijk milieu te maken. Dat is honderd keer lastiger dan in Rotterdam. Het is niet erg als je een keer iets duurs neerzet, omdat als je twintig meter doorloopt, je weer een wat ouder gebouw hebt, waardoor er weer andere mogelijkheden zijn.

Looman, Juliet

En heeft dat dan ook met de identiteit te maken? Want ik heb zelf heel erg het idee dat een wijnhaven bijvoorbeeld echt veel meer die oude identiteit heeft van zo'n haven, zeg maar, dan de Zuidas, waar natuurlijk een hele nieuwe identiteit is gecreëerd. En of dat nou de beste identiteit is ook nog maar de vraag.

Urban planner

Voor de Wijnhaven hebben we doelbewust gekozen om de wederopbouw architectuur te houden. En in het begin zei iedereen, het is te diep, het is te ondiep, het is te hoog, het is te laag. Het was altijd de reden waarom het allemaal gesloopt moest worden. En als je het dan voet bij stuk houdt, dan kan het uiteindelijk altijd wel. Dus ik ben heel blij dat gelukt is. Waarbij je, als je op straat loopt, zie je de torens eigenlijk niet. Want die staan met een setback terug, ook vanwege wind. Dus je hebt nog steeds het gevoel van een Wijnhaven-eiland met die wederopbouw, havenarchitectuur, grote blokken, horizontaal geleid.

En op een afstandje, zeker als je op die Leeuwenbrug staat, als je van een afstandje ernaar kijkt, dan zie je eigenlijk pas die torens en die tweede lijn erbij komen. En dat is echt serieus veel programma wat erbij is gekomen, maar je hebt nog steeds het gevoel dat je door een oude, Ja, wat is het? Na oorlogs-stukje havengebied loopt. Nou, dat is volgens mij hartstikke goed gelukt en doet het ook goed. Het is voor de stad op ooghoogte, voor je gevoel, wat je hebt als je rondloopt, ook fijner dan dat je torens hebt die gelijk tot aan de grond naar beneden komen. Ja. Je hebt zo het moderne karakter van de Wijnhaven en post-moderne karakter van de zuid-as. Maar het is ook een uitroepteken. Elk gebouw is bijzonder. Elk gebouw is anders. Dan ben ik niet zo'n postmoderne aanhanger, laten we maar zeggen.

DIT STUK IS BEIDE HISTORY/MODERN EN GEBOUW DESIGN

Ik probeer het internationaal zakencentrum neer te zetten op de zuid-as. Dat vraagt ook aansprekende gebouwen en er is ook geld om het te doen en dat is allemaal prima. Het is met een heel ander concept nagedacht over die plekken. Er stond ook geen gebouw, nog. Het was ook een soort leeg stukje stad waar je nog kon doen wat je wilde. Dus dat is allemaal, tot die tijd is het allemaal wel te volgen. Alleen wat je daar ziet, en dat is wel interessant. Kijk, de gemiddelde oude stad heeft gesloten bouwblokken, met groene binnenterreinen, rustige informele achterkant en een drukke formele kant aan de voorkant. Er zijn twee steden die zich daar volledig aan onttrekken: Eindhoven en Rotterdam. Dat zijn niets voor niets de steden die allebei gebombardeerd zijn en opnieuw zijn opgebouwd na de oorlog. Die hebben ervoor gekozen om het gesloten bouwblokprincipe los te laten. Dus we hebben geen voor- en achterkant in die zin. De voorkant is de achterkant en de achterkant is de voorkant. Het zijn hele kleine stukjes grond eigenlijk waarop gebouwd wordt.

En de enige plek in Amsterdam waar dat ook aan de hand is de Zuidas. De voorkant is de achterkant en de achterkant is de voorkant. Dan krijg je hetzelfde probleem op het moment dat je die machines van die toren zou willen laten werken en de voorkant is de achterkant en de achterkant is de voorkant en je hebt dus niet een basement. Dan zie je dus dat er best wel veel begane grond, die staat op ooghoogte, wordt opgeofferd voor dingen die je eigenlijk niet wil zien. En dat is wel een klein beetje de erfenis van de eerste lichting gebouwen op de Zuidas. Het feit dat ze ook nog bedachten, weet je we

doen glas. Van boven naar beneden, want dan is het lekker transparant. Nou, als er iets niet transparant is het een volledig glazen gevel.

Dus ik heb af en toe het gevoel op de Zuidas, als ik daar rondloop, dat als ik te dicht bij de gevel kom, dat er een bewaker, zeg maar, de deur uitkomt om te vragen of ik eventjes een paar passen van de gevel af wil doen. Het is een soort harde architectuur, een soort super harde wereld. De scheiding tussen prive en openbaar is zo hard gemaakt. Dus het lijkt eigenlijk alsof je door wanden van glas aan het bewegen bent, zonder dat er beweging is, zonder dat je kan zien wat er binnen gebeurt door de spiegeling. Het ergste is nog wel dat ze de enige plek waar je dan een prachtig mooie natuurstenen trap hebt waar je op kan gaan zitten om je lunch op te eten, hebben ze nog een bordje verboden toegang opgehangen. Het is ook, dit alles op de Zuidas schreeuwt, formeel, zakelijk. Kijk maar naar de inrichting van de materialen en zelfs tot aan de lantaarnpalen aan toe. Het is super formeel, het is helemaal gericht en dat moet dus anders, want er komen ook 30.000 nieuwe woningen.

Het is de plek waar straks internationale treinen stoppen, niet op Amsterdam Centraal, nee, op Amsterdam Zuid. Dus het wordt een hele andere plek en dat betekent dat al die plinten, die hele stad ooghoogte moet dus anders, want als jij daar s'avonds om tien uur of elf uur uit de trein komt, dat je bij een concert bent geweest of iets, en je bent alleen en je moet met je fietsje naar buitenveldert, want dat is ook jouw station dan, dan wil je niet door een soort woestijn van glas zonder licht fietsen. Dat is onveilig en niet prettig. Dus er moet iets anders gebeuren. Nou, daar zijn we dus mee bezig.

Looman, Juliet

Maar je merkt dat in heel veel van die gebouwen het heel erg lastig is om dat anders te doen. En dat is in Rotterdam gelukkig net iets anders. En wat zou je dan, want u zegt van dat op ooghoogte moet dan echt anders, maar wat zou u dan daar anders willen doen op zo'n Zuidas? Wat zou er dan anders moeten en hoe zou je dat kunnen doen?

Urban planner

Een van die dingen is, je hebt privé en openbaar. Dat is meestal de grens van het gebouw. En dat gaat een wand van glas of iets anders naar beneden. En achter de wand is het privé en aan de kant van de straat is het al publiek. Maar er zit geen tussenruimte in. Ik ben enorm fan van een soort hybride ruimte, ertussen. Waar er bankjes staan, waar bloembakken staan. Dat er een soort ruimte wordt gemaakt tussen de wand en de straat. Want als je die ruimte maakt, zijn mensen ook eerder geneigd om de gordijnen open te doen. Of om blind open te maken, omdat mensen niet vlak zo meer langs de gevel lopen.

Looman, Juliet

Het is eigenlijk een soort Delftse stoep, toch? Een soort Delftse stoep, eigenlijk. Een soort tuintje.

Urban planner

Ja, een soort stoep. Een stoep en een trottoir, zou je moeten zeggen. Het voordeel is ook dat als je daar met 4 tot 6 kilometer per uur langs loopt, dat je niet het gevoel hebt dat je langs een eindeloze dichte plint aan het lopen bent maar je oog ook getrokken wordt door dingen die in die stoep ruimte of die hybride ruimte staan. Dat zou ik fantastisch vinden. Er stond een stuk in het Vastgoedjournaal over het WTC in Amsterdam afgelopen week. Zij gaan dat hele gebouw renoveren aan het WTC. En zij zien ook dat ze van een kantoorgebied naar een mixed-use-gebied gaan. En dat het allemaal anders moet. En zij hebben die spiegelglazen wanden tot aan de grond. Dus ik zei ook van gek scherend als ik geen pak aan heb, dan heb ik het gevoel dat ik niet naar binnen mag. Want het heet ook nog World Trade Center, dus het heeft al een drempel. Terwijl het WTC in Rotterdam, die ken je?

Er is één hoek waar je de entree van het WTC hebt en de rest is een levendige plint met een koffiebak, een winkel. En als je daar langs loopt heb je niet het gevoel van 'WTC'. In Amsterdam hebben ze niet voor dat concept gekozen, maar hebben ze het eigenlijk ontworpen als een soort glazen pui met een hele grote entree erin. We hebben daar Lod Vrijlings voor aangenomen. Ze heeft een nieuw concept gemaakt over het programma en de plint invulling en de placemaking. En dat stuk stond dus in het Vastgoedjournaal vorige week, dat ze dat allemaal anders willen doen. En een van de zaken die ze agendeerde, of die de directeur van de CBRE agendeerde, de eigenaar van het pand, was die plint, die begane grond, dus dat op ooghoogte. Dus je ziet dat op allemaal plekken zie je dus dat gebouwen die er nu 10, 15, 20 jaar staan, aan het nadenken zijn over renovatie.

En dat is de grote ABN-locatie aan de zuidkant van het Mahlerplein, dat is de WTC aan de noordkant, dat is de boogkabel aan de kant van de Parnassusweg, waar de uitgang van het treinstation komt als ze gaan verbouwen bij Zuidas Dock. Dat zijn dus al van die superbekende plekken in het systeem, omdat dat plekken zijn waar straks heel veel mensen langsgaan en verblijven. En wat we overal vragen is dat er dus ook functies inkomen die in de avond en in het weekend open zijn. Transparant zijn. Dat de mensen naar binnen en naar buiten lopen. Dat je ziet wat er achter de gevel gebeurt. En dat het ook betaalbaar is. Want als iemand zei, we doen de foodcourt. Dan zeg je, ja is dat ook voor de Surinaamse familie in buitenveld leuk om te gaan zitten? Kan je daar voor 5 euro een maaltijd halen? Of ben je persoon 25 euro kwijt als ik daar in de avond ga zitten? Want dan is het niet goed.

Looman, Juliet

Maar ik heb ook het idee dat het allemaal zo duur is om daar iets te exploiteren, zeg maar, dat er ook alleen maar hele luxe dingen komen, omdat ze het anders gewoon niet redden met de huur enzo.

Urban planner

Ja, maar op het moment dat je er geen regels aan stelt, als gemeente, zie je dat het dus marktwerking wordt en dan is het de vierkante meterprijs die regeert. Hoe meer vierkante meterprijs je kan betalen, hoe beter het is. En dan zie je dus dat er maar een paar functies zijn die dat kunnen betalen. Supermarkten doen het altijd goed, die kopen wel plinten in. Supermarkten is het ergste dat je kan hebben in een gebouw, zeker als je een kleiner plot hebt, want die plakken alles af. En die hebben een supergroot laden losdok nodig, maar goed, je hebt supermarkten af en toe nodig, maar niet in elk gebouw zou ik zeggen. Sportscholen op een of andere manier doen het supergoed.

Koffiebarren trekken het nog wel aardig, maar alleen als de cappuccino 4,25 voor een kopje cappuccino is, want anders kunnen ze de huur niet betalen. Het is een beetje gesaggeerd, maar je snapt, er zit een vrij eenduidig profiel in. Ze zijn op de Zuidas heel blij dat we een fietsenmaker hebben in Plint. Maar ja, die is hevig gesubsidieerd. Maar het is dus ook anders op te lossen door in die nieuwe contracten met die eigenaren afspraken te maken, niet publiekrechtelijk, want dat mag niet, maar privaatrechtelijk mag het wel, afspraken te maken over programmering. Want iedereen snapt dat het gebied gaat veranderen. Als je met een ontwikkelaar praat, die gaat meestal voor de hoofdprijs, maar die ontwikkelaar is weg op het moment dat ze klaar zijn en eigenlijk wil je met die belegger aan tafel zitten. Die belegger is belangrijker dus het is ook een soort waardecreatie in het gebied. Voor de langere termijn is zo'n fietsenmaker honderd keer interessanter dan de volgende koffiezaak. Maar dan moet je eventjes voorbij je eigen grenzen denken en nadenken over wat het gebied zou moeten worden. Het zijn lastige gesprekken, maar het lukt wel aardig. De nieuwe gebouwen en renovaties daar komen nu wel andere functies in: ze kunnen niet de hoofdprijs betalen maar waarbij je wel de Jane Jacobs wereld probeert te implementeren door te gaan sturen op prijzen en programma.

Looman, Juliet

Oké, dat is wel echt interessant. Een van de onderdelen van place attachment is ook dependence part. En dependence gaat eigenlijk over hoe afhankelijk mensen zijn van hun buurt. Je hebt bijvoorbeeld stellingen en dat gaat over hoe biedt de buurt jou wat je het belangrijkste vindt bijvoorbeeld. Kijken jullie als stedenbouwkundige of architect ook heel erg naar wat voor toekomstige bewoners komen hier en wat hebben zij dan nodig om zich dan in deze buurt ook echt thuis te voelen?

Urban planner

Amsterdam weet ik niet, maar Rotterdam wel. Wij gebruiken de smart agents (rood, groen, blauw geel). Ja, die gebruiken we eigenlijk al heel lang. En die worden in vastgoedland ook best wel veel gebruikt. Waarbij je ziet dat in die hoogstedelijke gebieden de overgrote kleurcode, laten we maar zeggen, rood en blauw is. Blauw is wat formeler, een beetje meer op status. Meestal wonen ze op de mooiste plekken, maar ze gebruiken ze nooit. Maar je kan wel zeggen dat je op die plek woont, laten we maar even zeggen. En dan de rode doelgroep, dat zijn echt de hedonisten, die groot afnemers zijn van alles wat de stad te bieden heeft. Dus theaters, musea, kroegen, restaurants, noem maar op. En die vragen ook allebei iets anders van hun buitenruimte, van hun dagelijkse gebruik van de stad. Maar dat zijn wel de twee kleuren die, zeg maar, overweldigend terugkomen in die hoogstedelijke milieus met hoofdbouw.

Dus die groene, en dat is meer de VINEX-bewoner, en geel is meer de Oude Stadswijk-bewoner, laten we maar zeggen. Het is een beetje gesarceerd, maar dan heb je een beetje een idee. Dus blauw en rood zijn de kleuren die het doen. Als je daar een klein beetje op zoekt en googelt, dan haal je best wel veel informatie omhoog waar die mensen aan willen voldoen. Maar dat gaat dus ook over... De blauwe leeftijd vindt het prachtig mooi dat ze een singel hebben met rozenperkjes, af en toe bankjes, prachtige uitzichten. Terwijl voor rood hoeft het allemaal niet zo formeel. Urban fitness, je merkt aan alles dat die wat anders zoekt in de buitenruimte dan de blauwe leefstijl. Nou, de kunst is, als je weet dat je die beide kleuren in een gebied hebt, om dat zo te mixen, dat je een buitenruimte maakt die aansluit aan de behoeftes.

Dat lukt wel aardig. Dat gezegd hebbende, de directe omgeving wordt best wel hoog beoordeeld. In Rotterdam, in dat woontevredenheidsonderzoek wat ik doormailde, wat je kende, dat is best hoog voor Rotterdam. Ze zijn eigenlijk bijna allemaal voetganger. Voetganger en fietser. Wordt weinig met hun auto gereden. Blauw iets meer dan rood, maar het aantal rijbewegingen met de auto is best wel laag. Dus zij willen snel en comfortabel zijn waar ze moeten zijn. En dat is bij een OV-halte, dat is bij de plekken waar je s'avonds kan eten, dat is hun dagelijkse route van naar het werk en terug enzo. Daarmee is de buitenruimte voor het dagelijkse gebruik moet gewoon goed zijn.

Snel, weinig stoplichten, snelle oversteken, allemaal makkelijk en het liefst een beetje leuk. GPS-onderzoeken die we hebben gedaan met hoofdbouwbewoners, hoe ze zich verplaatsen door de stad. Super interessant, want ze gebruiken dus bijvoorbeeld de Coolsingel bijna niet, maar de Westerwagenstraat heel veel. En als je dan gaat vragen achteraf waarom dat zo is, dan zeggen ze ja, dat is de snelste route. Als je op de fiets bent. En de Coolsingel dus niet. Nou, dat is wel interessant. Koppeling met dagelijkse voorzieningen is heel belangrijk. Dus de restaurants, groenteboeren, slagers. Je ziet in het gebruik dat de routes via die plekken van en naar hun huis toe gaan. Zeker naar hun huis vooral. Maar dat is vooral dagelijks gebruik. Ik geloof niet dat ze een waanzinnige hechting hebben aan hun wijk. Los van het feit dat het vooral goed moet zijn, het moet plezierig zijn, het moet niet onveilig aanvoelen, het moet mooi uitzien en het moet een makkelijke manier zijn om vanuit je directe woonomgeving naar een plek te komen waar ze willen zijn.

Als je gaat kijken waar zij hun vrije tijd besteden, dan doen ze dat niet zozeer in de stad, om het maar te zeggen. Ja, wel die culturele voorzieningen en die andere zaken, maar dat zijn ook mensen die ook

in het weekend naar het Kralingse Bos gaan, of park euromast of zelfs het strand, weet je. De actieradius van die mensen is over het algemeen ook een stuk groter. Dus die zoeken de leuke plekken op. Dat hoeft niet per se bij hen om de hoek te zijn. Je zal ze denk ik niet heel snel op de Maasboulevard in het gras zien liggen als de zon schijnt. Nee. Maar dat is ook wel iets waar je rekening mee moet houden dat het dagelijks gebruik moet gewoon alles kloppen. Het moet er ook een beetje leuk en gezellig uitzien. Je moet een gevoel van veiligheid hebben. Maar als je gaat kijken hoe je in de avond je tijd doorbrengt dan zie je bijvoorbeeld een looproute vanaf het Wijnhaven eiland en dan een hele grote route richting de witte de with. Dus dan gaan ze eigenlijk naar een ander kwartier toe om daar te eten.

Om uit te Ja, dus eigenlijk heb je hoogbouwbezoekers die wonen in een wijk, maar vaak heb je natuurlijk hoogbouw dichtbij een stad. Zelfs voor de Zuidas, zelfs voor Den Haag. Dat zit natuurlijk ook naast de stad. Dus dat mensen niet echt in hun wijk per se dingen doen. Misschien een beetje, maar die kiezen ze niet als eerst uit. Ze kiezen eerder een plek in de stad waar ze dan daar hun activiteiten kunnen uitvoeren.

Ja, en dat je toevallig een restaurant in je wijk hebt zitten waar je fan van bent, dan is dat prima, maar hoeft niet. Ik denk dat er ook mensen zijn vanuit andere plekken in de stad die naar dat restaurant toe komen in dat wijkje waar toevallig die hoogbouw staat. Dus het is gewoon onderdeel van een soort stedelijk netwerk. Ik moet zeggen, op het Wijnhaag eiland zitten de laatste tijd meer en meer best wel goede restaurants. Die af en toe erg verrassend zijn, dus het is ook een bestemming. Dus het gedraagt zich ook meer en meer als een centrumstedelijk gebied. Er woonden heel veel mensen, maar er gebeurde nog heel weinig. Maar je merkt wel dat er nu een soort massa begint te ontstaan, waardoor het gebied ook meer gaat leven. Het enige wat je daar echt mist is direct groep.

Dus er wonen ook best wel veel kinderen op het Wijnhaven eiland, bijvoorbeeld. Maar die zitten vooral in expatsfamilies enzo. Daar kan ik me best wel druk op maken.

Ja, maar kijk, als jij het gebiedje cool-zuid had genomen in je case study, dan had je waarschijnlijk hier anders over nagedacht. Want daar hebben ze het wel. En dat is het dus wel, ik vind dat je een extra verplichting hebt als gemeente om te zorgen dat je buitenruimte tiptop op orde is. Wat je nu heel veel ziet is dat er heel veel kleine appartementen in zo'n toren komt, zelfs zonder buitenruimte. Ik vind dat gemeenschappelijkheid in de buitenruimte en het faciliteren van ontmoetingen in je gebouw. Het gaat echt om het faciliteren van ontmoeting. Waar we vroeger 100 tot 200 woningen in een toren douden, dat is nu 700. En 700 is niet meer een blokje in een wijk, maar 700 is een buurt op zich. Dus de vraag is even, hoe doe je gemeenschappelijkheid vormgeven? En dat stellen we nu aan de voorkant, aan elk ontwikkelaar.

Want het kan niet zomaar zijn dat je een gang hebt met 700 brievenbussen en een lift omhoog naar je verdieping, dat is het. Dan heb je gewoon slechte hoogbouw. Waar zitten de gemeenschappelijke ruimtes? Hoe heb je de daken ingericht? Je ziet op the muse en Casanova bijvoorbeeld een dak wat groen is, wat dan ontmoet in z'n eigen torens. Dus die creëren hun eigen plekken.

We gaan er niet mee akkoord zoals het nu getekend wordt. Er kunnen nog steeds torens binnenkomen met 500, 600 woningen waar dit dus allemaal niet in zit. Dan zeg ik, nou ga het maar weer overdoen. Dit gaan we nooit maken op deze manier. Dus het is echt sturen op het maken van gemeenschappen. En we hebben een paar hele goede voorbeelden. Calypso bij het Centraal Station is echt een heel goed voorbeeld. Red Apple in essentie doet hij Prima wat er is.

Bij de Red Apple mag ook niet meer direct van je parkeergarage naar je woning toe. Die knip is eruit. Dus die ontwikkelaars zijn allemaal verontwaardigd. Dan moeten ze twee liften maken. Ja, dan moet

je twee liften maken. Ja, niks aan te doen. Maar ik wil dat iedereen via dezelfde ruimte het gebouw in- en uitkomt. Niet om drie uur s nachts met je vuilniszakken vol met coke. Want dat is het ook een beetje. Hoe anoniemer je het maakt, hoe interessanter het is voor ondermijnende activiteiten. We noemen het ontmoeten en het maken van gemeenschappen, maar het is ook tegen ondermijning en anonimiteit laten we zeggen.

Nou ja, dit soort gebouwen stimuleren ook crimineel gedrag. Dat hebben we samen met de directie veilig en de politie en de officier van justitie hebben we hier best wel veel over gepraat. We zijn bij VVE's geweest waar het mis is gegaan. Uiteindelijk is dus die knip uit de parkeergarages eruit voortgekomen. Het feit dat je dus een verhaal moet maken over hoe je ontmoetingen in je gemeenschappelijke eigen vorm geeft in je gebouw. Vooraf, bij je eerste ontwerp willen we een verhaal hebben hoe dit werkt. In het hoogbouw team zit iemand uit het team Ondermijning die hier specifiek naar kijkt. Dus ze zijn er echt mee bezig. En dat zie je dus terug in die nieuwe gebouwen. Dat het daar dus wel in zit.

En dan vinden we Casanova en de Muse echt wel een heel mooi voorbeeld hoe het ook kan werken. En dat is dus niet alleen om het gebouw en in de directe omgeving. Maar als je zoveel woningen bij elkaar stapelt is het in het gebouw net zo belangrijk. Dus het moet een soort van zelfsprekendheid zijn dat je in zo'n stad woont. En dan zie je dus dat het vooral tweepersoonshuishoudens zijn die in torens wonen. En dat 20% een driepersoonshuishouden of meer is.

En we hebben geprobeerd om meer gezinnen gestapeld te laten wonen. Zoals de maasbode en toren van babel. Die zijn voort gekomen uit een prijsvraag die men in 2015 had uitgeschreven over laat maar zien hoe je gezinnen gestapeld kan laten wonen. Maasboden is nu al mijn favoriete toren. Omdat ze de kern niet eens in het midden hebben neergezet, maar aan de zijkant, waardoor je dus pleinen maakt op hoogte. Dus de gemeenschappelijkheid in die toren is waarschijnlijk heel goed maar ik ben echt benieuwd hoe het er straks uitziet. Maar het kan dus wel, anders nadenken. En er zijn heel veel concepten die je wel kan lenen uit bijvoorbeeld de Verenigde Staten. Daar hebben ze het Urbie concept. Waarbij de woning eigenlijk het restproduct is van de dienst die je afneemt. Dus als je daar alleen bent, dan doe je het zelf. Want er wordt zoveel aangeboden binnen zo'n gebouwconcept. Dat het bijna niet te doen is om alles alleen te doen. Je moet een gemeenschappelijk koken, yoga studio. Alles zit in het gebouw, je mag het gebruiken. Dus je ziet dat een clubhouse op het Wijnhaven eiland is een van die plekken waar je dat voorzichtig terug ziet. Niet in die extreme maten als in sommige andere plekken op de wereld, maar... Is waar je dus sharing facilities hebt.

Nee, maar de overgrote deel van de mensen die wonen in hoogbouw, dat zijn dus mensen zonder kinderen. En ze zijn grootafnemer van de stad. Dit soort mensen zorgen ervoor dat je soms te laat bent voor het kopen van kaartjes voorstellingen. Je gaat ook alleen maar wonen in een toren als je de stad gaat gebruiken. Op het moment dat je kinderen krijgt zie je wel dat best wel veel van die mensen uiteindelijk toch richting de stadswijken gaan of verder. Dus er zit een soort populatie in die de stad eigenlijk in al zijn aspecten gebruikt. Dat is ook wel interessant, ze zijn heel erg begaan.

Looman, Juliet

Ja, dat is zeker interessant. En ik heb ook wel eens nagedacht over, oké, je hebt dus dan steeds meer torens met allemaal faciliteiten en voorzieningen, vooral in de toren. En is dat dan ook niet een probleem dat, zeg maar, de drukte of de leefbaarheid op straat er misschien een beetje onder gaat leiden, omdat al die torens hun eigen programma's hebben en al die bewoners binnen die toren van alles kunnen doen? Of ziet u dat niet echt als een probleem?

Urban planner

Je gaat er ook niet zeggen dat voor een gemiddelde VINEX-wijk het raar is dat iedereen een tuin heeft, want we stimuleren daarmee dat ze niet allemaal aan de voorkant van de straat elkaar ontmoeten. Het komt normaal dat ze een tuin hebben. Dan zetten we pak en beet drie, vierhonderd woningen in een toren en dan maken we een groendak waar mensen elkaar samen kunnen komen en waar de fitnessruimte aan vastzit in de gemeenschappelijke keuken. Dan moeten we dat opeens een probleem gaan vinden omdat ze dan niet meer op straat komen.

Nee, maar ik hoor dit vaker, dit argument. Een toren waar je in hoeft te gaan en je hoeft er nooit meer uit te komen. Nou ja, dat gaat echt niet gebeuren, want het zijn mensen die vieren de stad. Die gebruiken de stad in de breedste zin van het woord. En als je door gaat rekenen op de hoeveelheid woningen, hoeveel buitenruimte je eigenlijk kan maken op het lage deel van het dak, dan is het misschien twee, drie vierkante meter per huishouden. Dat staat niet in verhouding met wat een normale VINEX-wijk heeft. Maar het wordt wel extra goed gebruikt, omdat er gewoon veel meer druk op dat soort plekken zit. En als je met z'n allen bij elkaar woont, dan kan je misschien ook een zwembad doen. Dat kan gewoon met de VVE mee, zoals New Orleans dat bijvoorbeeld heeft.

En dan hoef je misschien niet naar het zwembad toe, s'ochtends. Maar ja, dat zou niet de reden moeten zijn om het eruit te halen, omdat ze die functies niet gebruiken. Maar ik ben daar niet bang voor. Sterker nog, ik juich het alleen maar toe dat het erin zit. Want het zijn dus alle plekken waar je dus andere mensen kan ontmoeten die ook in je gebouw wonen. En dat stimuleert wel gemeenschap en ontmoeting.

Looman, Juliet

Ja, en ik denk, ja, dat is ook zo hoor. En ik denk als je mensen op straat tegenkomt, dan heb je geen idee wie het zijn. En als je mensen in je gebouwen tegenkomt en je gaat naar dat zwembad, dan heb je wel een idee wie het zijn. Dus het is ook een stuk minder anoniem en je hebt ook het idee dat je juist meer onderdeel bent van de gemeenschap dan dat je op straat je dingen gaat doen en mensen uit allemaal andere torens tegenkomt waarvan je geen idee hebt.

Urban planner

Anonimiteit wordt ook best wel hoog gewaardeerd hoor. Dat wordt ook best wel hoog gewaardeerd. Dus ik kan gewoon lekker mijn eigen ding doen. Ik hoef niet zo nodig te barbecueën met de burens. Sterker nog, die rode en blauwe leefstijl zitten allebei niet te wachten op belachelijk veel buurcontact. Groene mensen vinden het leuk om buurtfeestjes te geven en bij de kinderen over de vloer komen koffie te drinken. Rood en blauw doen het niet.

Looman, Juliet

Volgens mij ga ik niet het inkomen vragen, maar wel een beetje dat soort vragen van ben je een expat? Waar ben je geboren? Ben je in de buurt geboren of in de stad geboren? Of ben je ergens anders geboren? Om te kijken of dat nog invloed heeft. Ja, zijn er nog dingen waarvan u zegt van dat moet je echt meenemen, want ik denk dat wel echt belangrijk is als het gaat om plaatshechting van zo'n buurt, of wijk, of hoe je het noemt.

5.6 Interview 6

Director mixed-use projects at BPD

Looman, Juliet

Oké, helemaal goed. Nou, dan doen we het even zo. Dat is ook prima. Daar gaat het om, hè, om het geluid. Dus dat is helemaal prima. Ik zit even te denken. Eerst even een praktische vraag. Is het oké als ik het interview opneem? Oké, top. Dan zet ik dat ook even aan. Hoe zullen we starten? Misschien is het handig als u wat vertelt over wat u doet en hoe u bent betrokken bij BPD. Ik weet het al, maar eventjes voor de transcriptie een beetje. En dan vertel ik eventjes wat over het onderzoek en waarmee ik bezig ben. En dan kunnen we er verder inhoudelijk op ingaan. Is dat een idee? Oké, top. Nou, vertel.

BPD

Jeroen Gallen, ik werk bij BPD, bij het Mixed-Use-Vastgoedteam. Mixed-Use-Vastgoed, dat spreekt voor zich waar meerdere functies elkaar ontmoeten. Wij doen ook wel speciale projecten. Ja, wat een speciaal project is, daar hebben we geen kant-en-klare definitie van. Dat kan groot, klein, maar meestal wel ingewikkeld zijn. Dus daar helpen wij onze regio-kantoren mee, deze beide vraagstukken.

Looman, Juliet

Oké. En mixed use, wat houdt dat dan precies in? Want ik kan me voorstellen dat het een mix aan omgevingen, aan functies is en dat je misschien daarin kijkt of het bij elkaar past. Of doet u ook echt projecten, zeg maar, als in echte projectontwikkeling?

BPD

Zeker. Ik heb in mijn leven behoorlijk veel verschillende gebieden, maar ook projecten ontwikkeld waar meerdere functies worden samengebracht.

Looman, Juliet

Ja precies, ja. Nee, dat kan ik me wel erg ver voorstellen. En wat is dan mixed-use anders ten opzichte van een ontwikkelaar die gewoon een soort van normaal is in die zin?

BPD

Nou ja, ik zou het woord normaal bij een ontwikkelaar niet... Iedere ontwikkelaar doet gewoon dingen waar hij of zij denkt dat hij goed in is. Kijk, er zijn ontwikkelaars die doen alleen kantoren. Er zijn ontwikkelaars die doen alleen logistiek. Er zijn ontwikkelaars die doen alleen wonen. Er zijn ontwikkelaars die doen alleen winkels. En ik heb altijd bij ontwikkelaars gewerkt die wel eens een mix van al deze functies in één gebouw of in één gebied bij elkaar brengen.

Looman, Juliet

Ja, oké. Oké, interessant. En u werkt dus al een tijdje bij BPD? En aan welke gebieden werkt u bijvoorbeeld momenteel?

BPD

Aan veel verschillende dingen. Dat is een beetje te veel om op te noemen, maar een van de belangrijkste en grootste gebiedsontwikkelingen en projectontwikkelingen die ik heb gedaan is het Oosterdokseiland te Amsterdam. Dat is een gebied waar ruim 250.000 vierkante meter aan verschillende gebouwen is gemaakt. En al die gebouwen zijn multifunctioneel. Dus er zit of kantoor en wonen in, of er zit wonen en kantoor en winkels in, of er zit hotel en winkels in, of er zit school en restaurants in, noem maar wat nou.

Looman, Juliet

Oh ja, oké. En daar is het hoofdkantoor van Booking ook onderdeel van, hè?

BPD

Ja.

Looman, Juliet

Ja, precies. Oké. Ja, interessant. Ja, ik heb u natuurlijk al eerder gesproken. En ik weet niet of u dat gesprek nog kan herinneren?

BPD

Ik weet er nog wel iets van, maar ik weet het niet meer precies. Oké.

Looman, Juliet

Nou ja, gelukkig gaat dit onderzoek wel echt over iets heel anders, maar het was in ieder geval een heel nuttig interview van de vorige keer. Volgens mij had ik u toen geïnterviewd over meer het algemene aspect, want ik had ook case studies en volgens mij had ik u meer geïnterviewd niet per se over één specifiek gebied. Klopt dat? Het zou goed kunnen. Ik weet het niet meer. Maakt ook niet uit.

BPD

Het tweede waar ik nu mee bezig ben, dat is een nieuw project. Dat is een hoogbouwproject in Utrecht. Dat zijn drie torens. Drie torens. Eentje van 140, eentje van 100 en eentje van 70 meter. Die in totaliteit meer dan duizend woningen gaan omvatten.

Looman, Juliet

Oké, dat is dus wel heel interessant want ik ben dus wel echt op zoek naar ontwikkelaars die dus wel ervaring hebben met hoogbouw en vooral hoogbouwgebieden. Dus dit is op zich ook al een soort hoogbouwgebied aan zich natuurlijk. Misschien is het handig als ik even wat vertel over mijn onderzoek dan kunnen we daarna even wat gerichtere vragen gaan stellen.

Looman, Juliet

Ik ga het heel kort doen. De term heet natuurlijk plaatshechting. In het Engels is het een meer academische term, place attachment. En eigenlijk is de term place attachment gesplitst in twee onderdelen, waaronder Dus dan heb je het echt over de ontmoeting en de looproutes door een gebouw bijvoorbeeld en hoe ontmoeten mensen elkaar, hoe is die buurtverhouding met de burens bijvoorbeeld en dat is echt de sociale menselijke kant. En je hebt de fysieke hechting aan een buurt en dat kan, dat is weer eigenlijk onderverdeeld in De termen identity, dus hoe is de identiteit van een gebied? Hoe is dependence, dus hoe voegen de functies echt wat toe aan jouw hechting aan het gebied? En hoe voel je in zo'n gebied? Word je er vrolijk van? Voel je er veilig? Wat voor emoties roept het op?

En ik focus me dus heel erg op het fysieke. En dan vragen mensen wel eens van, maar waarom onderzoek je niet het sociale? Want dat is toch veel belangrijker? Ja, dat is ook heel belangrijk, maar het sociale is al in grotere mate onderzocht. En eigenlijk ligt de research gap vooral ook bij het fysieke, van hoe kan je nou in zo'n hoogbouwbuurt, dat heb ik er dan even aan gekoppeld omdat ik daar heel veel interesse in had, hoe kan je dus fysiek hechten en wat is er belangrijk bij hoogbouwbewoners om die fysieke hechting plaats te laten vinden. En dat is heel interessant en belangrijk omdat er dus steeds meer hoogbouw komt. Het is in Nederland natuurlijk best wel nieuw in die zin. Er komen steeds meer torens bij en daarmee ook wel echt grotere hoogbouwgebieden. Dus daarom was ik even benieuwd.

Ik heb natuurlijk ook architecten gesproken en stedenbouwkundigen ook van de gemeente Rotterdam en de gemeente Amsterdam. En ja, ik was gewoon even benieuwd van oké, hoe staan ontwikkelaars hierin? Ik heb toevallig ook AM gesproken. Die hadden het bijvoorbeeld heel erg over de aansluiting van gebouwen op gebied. Dat was super interessant. En ik ben dus benieuwd, oké, laten we even het voorbeeld nemen in Utrecht. Houden jullie als ontwikkelaar ook rekening met hoe de toekomstige bewoners van zo'n gebouw zich ook kunnen hechten aan zo'n gebied? En wat doen jullie daarin qua Ja, een soort van toepassing wel, zeg maar blind ontwerp bijvoorbeeld. Of geven jullie iets mee aan de gemeente of houden jullie er helemaal geen rekening mee? Daar ben ik me heel erg benieuwd naar.

BPD

Nou ja, ik begrijp het doel van je onderzoek wel. Ik vind daar ook wel overigens iets van, maar dat is misschien iets voor later. Ik zie eigenlijk niet zoveel verschil tussen een hoogbouwproject en een niet-hoogbouwproject. Wat is je definitie overigens van hoogbouw?

Looman, Juliet

Ik kijk naar plus 70 meter.

BPD

Plus 70, ja. Ik kom net terug van een houtbouwexcursie in New York en daar hadden ze het over een gewone houtbouw en een super houtbouw en daar zit ook nog wel een enorme verschil in. Boven 70 meter. Dat is een redelijk te hanteren grens want 70 meter wordt vaak ook wel door ontwikkelaars gehanteerd omdat je boven 70 meter met aanzienlijke andere eisen aan het gebouw, dus ook met aanzienlijke andere kosten wordt geconfronteerd. Dus dat begrijp ik eigenlijk al goed. Maar hoe je zeg maar een woongebouw of een ook voor niet-hoogbouwgebieden besteden we daar veel aandacht aan. Dus ik zie daar eigenlijk niet echt enorme verschillen. En ik zie eigenlijk ook geen enorme verschillen waarom je nu voor een hoogbouwtoeren meer of andere dingen zou moeten doen dan voor een niet-hoogbouwtoeren. Dat hangt heel erg af. Ik vind het dan van de plek in de stad.

Kijk, als je een gebouw neerzet in een heel stedelijke context, waar bijvoorbeeld ook andere functies hun plek vinden, dan ligt het vaak voor de hand om bijvoorbeeld in de plinten van gebouwen of delen van gebouwen meer publieke functies hun plek te geven. Maar als een gebouw staat in een behoorlijk woongebied, dan ligt het vaak helemaal niet voor de hand om dat soort dingen te doen.

Looman, Juliet

Ja, want in principe zie je altijd bij hoogbouw natuurlijk dat het is een soort verticale stad en zeker als er best wel weinig gedeelde ruimtes zijn of een dak zijn of iets dergelijks, dan kan het best wel anoniem voelen. En zo'n gebied, als het alleen maar met hoogbouw te maken heeft, dan voelt zo'n gebied soms anoniem en het is vaak ook een beetje qua menselijke schaal ook natuurlijk anders dan dat je een buurt hebt die er wat lager is. Dus vandaar dat ik heel erg benieuwd was van hoe zorg je toch dat je toch die binding ervaart met zo'n buurt en is daar dan iets belangrijk in het ontwerpen van zo'n plint of is daar de hoogte belangrijk in of is daar de materialisatie? Heeft dat daar nog invloed op, of heeft het bijvoorbeeld invloed op de historie van zo'n gebied, of de historie van de gebouwen? Hoe mensen zich daar dan bij voelen?

BPD

Nou, wat je eigenlijk zegt, één woord wat je zegt, dat is denk ik wel cruciaal. Je moet eigenlijk hoofdbouw niet anders zien dan inderdaad een verticale buurt. En je moet dus ook voorzieningen maken op een soort buurtniveau. Je hebt voorzieningen op gebouwniveau, je hebt voorzieningen op buurtniveau, je hebt voorzieningen op wijkniveau, je hebt voorzieningen op stadsdeelniveau, je hebt voorzieningen op centraal stedelijk niveau en ook voorzieningen die erg bovenaan. Dus om na te

denken welke voorzieningen op buurtniveau heb je nodig voor zo'n houtbouwding, dat is erg relevant. En dan gaat het vaak om gemeenschap voorzieningen. Dat kan zijn een ontmoetingsruimte, dat kunnen medische voorzieningen zijn, dat kunnen vergaderruimtes zijn, dat kunnen werkruimtes zijn. In goed Nederlands noemen we dat tegenwoordig een soort community space.

Er wordt heel veel gesproken over community, maar ouderwetse mensen, zoals ik, zeggen gewoon dat het bijna een soort buurthuisfunctie is die je daar maakt. En dat hoeven we helemaal niet speciaal commercieel te noemen. Maar als je gewoon een goede huiskamer voor de buurt weet te maken, met alle voorzieningen die daarbij horen. Met ook in goed Nederlands een community manager, dat is iemand die iedereen kent. Gewoon zegt nou, goedemorgen mevrouw Looman. Gaat u naar uw werk zeker, want u bent er weer vroeg bij. Dat is erg belangrijk. En dan heb je het inderdaad bijna nog niet eens over gebouwen of ontbindingen, of over het gebouw zelf, maar met name over functies, het programma en de mensen die erin zitten. Dat is namelijk bijna net zo belangrijk. Iedereen focust altijd hoe moet die printer eruitzien en wat voor materialisatie moet het zijn? En moet het dan een beetje warm aangekleed zijn? Het zal allemaal wel. Erg belangrijk. Maar met name het programma en de mensen die erin zitten, dat geeft het ons klaar.

Looman, Juliet

En stel nou, want er worden nog steeds gebouwen ontwikkeld waarbij er natuurlijk in mindere mate een gemeenschappelijke ruimte wordt ontwikkeld of eigenlijk helemaal niet. Hoe ziet u dat dan daar voor zich? Zijn dan juist weer de voorzieningen op straatniveau heel belangrijk, zodat mensen daar elkaar kunnen ontmoeten?

BPD

Het kan best zijn. Hoe je dat een beetje helemaal niet aanwezig zijn. Dus als je gebouw goed aanhebt, je moet dus heel goed kijken wat is er in de omgeving, of wat is er in de stedelijk weefsel, zoals ik het altijd noem, wat is daar al aanwezig? En wat is er nog niet? Dus als het echt gewoon een stand-alone ding is en je hebt daar gewoon een buffer nodig. Kijk dat ding in Utrecht, dat is het laatste deel van Leidse Rijn waar we bezig zijn. Wat we daar gaan maken is die drie torens configureren we zo, dat ze uitkomen op een gemeenschappelijk parkje. En dan ligt het erg in de hand om aan dat parkje ruimtes en functies te maken die een functie hebben voor de verticale buurt. En denk dan aan een aardig café waar mensen elkaar kunnen ontmoeten, misschien een kinderopvang, een plek waar mensen hun fiets kunnen laten repareren en noem allemaal dat soort voorzieningen maar op. Een plek waar ook mensen uit de buurt even binnen kunnen lopen om werkplek te huren. Dan moet je aan dat soort dingen hechten waarbij niet alleen de mensen uit de toren Dus bijvoorbeeld met een eigen pasje naar binnen mogen. Nee, wat je ook zegt. In ons gebouw is de hele buurt welkom. Dus niet alleen mensen die in het gebouw wonen, maar de rest ook. Zodat je met je gebouw onderdeel wordt van de stad.

Looman, Juliet

Dus als je bijvoorbeeld kijkt naar, want we hebben het over voorzieningen, nou een van de onderdelen van fysieke hechting is dus ook dat zo'n buurt of een stadsdeel eigenlijk bepaalde voorzieningen heeft die jij nodig hebt als persoon. Dus dat is echt een onderdeel van die fysieke hechting. Stel bijvoorbeeld ik vind cafés heel belangrijk en dat zit er voldoende in mijn gebied en ook kwalitatief, dan kan ik me bijvoorbeeld best wel gehecht voelen aan mijn buurt omdat het ook leuke cafétjes heeft bijvoorbeeld. Kijken jullie bijvoorbeeld ook heel erg naar wat zo'n gebouw dan zou moeten hebben of zo'n gebied misschien qua functie zou moeten hebben wat de bewoners dus belangrijk vinden?

BPD

Ja, ik kijk ze aan. Hoewel dat natuurlijk ook in de loop der tijd al kan veranderen. Dus het ligt wel erg

voor de hand in deze toren die bouwen in Leidse Rijn. Leidse Rijn is voor een groot gedeelte gebouwd voor redelijk ruime eengezinswoningen, voor mensen inderdaad met kinderen. Het ligt niet heel erg voor de hand dat in ons gebouw, waar we ook veel woningen gaan maken voor één of twee persoons huishoudens, dat je niet rekening gaat houden met heel veel voorzieningen, bijvoorbeeld kinderen. Dat niet wil zeggen dat mensen geen kinderen gaan krijgen. Het kan best dat mensen tussen de 25 en de 40 bijna beide aan banen gaan wonen en dat er in de loop der tijd minstens kinderen krijgen. Dus een kindermvang kan best relevant zijn. Maar echt duurzame gezinnen zullen daar niet tien of twintig jaar gaan wonen. Dus met dat soort dingen houd je wel rekening. Waar wij dat ding in Utrecht gaan bouwen. Er zitten ook heel veel bedrijven die hebben allemaal geïnterviewd. Die vinden het wel erg leuk als ergens in de wijk een plek komt waar ook hun medewerkers bijvoorbeeld in een lunchpauze even een kopje koffie kunnen doen of een afspraak met iemand kunnen hebben. Dus als je ook in jouw toren een functie kan maken die niet alleen voor je gebouw, maar ook voor het gebied aantrekkelijk is, dan doe je het goed, denk ik. Want dan word je onderdeel, dan maak je de connectie. Word je onderdeel van de stad.

En als we dan bijvoorbeeld kijken naar de bewoners die je ziet, dat zie je in Amerika al veel, ook in Nederland. Dan wordt er een tendertje gemaakt, dan laten ze een mooi groen daktuintje zien en zitten er fitness in. Heel erg leuk voor de bewoners zelf, maar daarmee word je niet onderdeel van de stad, want dan zit je als bewoner op je eigen dakterras naar buiten te kijken. Je maakt geen connectie met de rest. Dus een zekere vorm van openbaarheid is wel gewend.

Looman, Juliet

Ja, precies. Ja, dus eigenlijk dat versterkt misschien dan ook wel het buurtgevoel, toch? De hechting misschien met het buurtgevoel, dat je ook in andere gebouwen je ding zou kunnen doen, naar een fitnessstudio.

BPD

Er nooit uit. Het gaat om het maken met de connectie van de rest van de gebouwde omgeving en de mensen die er al zijn.

Looman, Juliet

Ja, en als we het dan hebben bijvoorbeeld over identiteit en we pakken daar even in de Zuidas, onder andere ook een case-studie van mij. Wat zou je daarover zeggen, want de Zuidas is natuurlijk nu best wel, heeft een best wel ja, Zakelijk imago. En dat is in deze zin even de identiteit van de fysieke hechting. Want ja, de Zuidas heeft gewoon een beetje een zakelijke identiteit. En zou u dan denken dat mensen zich daar juist wel gehecht voelen of juist niet? Of dat weer heel erg van de persoon afhangt?

BPD

Nou ja, we hebben veel ervaring in de Zuidas. Want we hebben daar veel kantoren gemaakt, maar ook veel woondorpen. We kunnen nodigen ook op over de 70 meter. En de Zuidas, dat weet jij misschien wel of misschien weet je dat niet, de Zuidas is nadrukkelijk ontwikkeld om het nieuwe financiële centrum van Nederland te worden. En het nieuwe financieel van Nederland, de toenmalige planners, zagen dat als voornamelijk een zakelijk gebied, dus een kantorengedebied. En dat zie je ook terug in de hele planopzet.

En relatief later in het hele plan, en dat is niet omdat mensen vonden dat het plan niet geslaagd was, maar gewoon omdat het helemaal niet gelukt is dat hele financiële Centrum te maken... ..dachten ze, we gaan wonen toevoegen, want we moeten toch een beetje dat belangrijke gebied gaan vullen.

Waarbij het niet automatisch ook een gezellig of aardig woongebied is geworden. En we hebben daar behoorlijk wat woningen succesvol verhuurd en gekocht... ..en heel veel mensen voelen zich daar

best thuis in zo'n zakelijk hart van. Die zeggen, het is een heel dynamische locatie. Is dat er in het weekend echt werkelijk geen reet te doen is en het buitengewoon ongezellig is. En dat heeft niets te maken met de hele stedenbouwkundige opzetten van hun wijk, want het zijn, je kan het zien als een verzameling van losse torens, allemaal met hun eigen identiteit, waarin de plint ook een eigen programma is, wat niet of nauwelijks programmatische samenhang heeft. Als je kijkt naar ons Oosterhoekseilandgebied, dat is heel anders. Van het begin af aan hebben we dat opgezet als een gemengd gebied waar gewoond, gewerkt, gerecreëerd zitten scholen in. En er zitten ook voorzieningen in. En het is veel meer een samenhangend geheel. Waarin gebruikers die in één gebouw of op één kavel wonen ook moeiteloos gebruik maken van de andere voorzieningen. Dat is net even iets anders.

Looman, Juliet

Ja precies, maar dat is misschien waar u dan ook veel mee bezig bent, met de mixed use. Maar inderdaad die menging van functies en dat je overal eigenlijk wat te doen hebt en dat het overal toegankelijk is, dat is misschien wel echt dus de key eigenlijk. Dat je dus het gevoel van buurtbuurt hebt.

BPD

Nou ja, gemeenten maken vaak de fouten door in elk gebouw of in elk gebied voor te schrijven dat overal maar publieke functies moeten plaatsvinden. Dat is niet de goede weg. Je moet juist de juiste functies op de juiste plek weten te concentreren. En dat kan betekenen dat je in één gebouw of één gebied veel meer voorzieningen concentreert en in anderen gewoon niet. En nu is het in de Zuidas, in elk gebouw moeten alzijdige plinten worden gemaakt. Dat is allemaal hartstikke moeilijk. En daarmee levendigheid creëren.

Looman, Juliet

Nee. En als je dan kijkt even los van het gebouw, want in het gebouw heb je dus al die plinten en daar moet je dus heel strategisch je plintfunctie kiezen eigenlijk, wat u zegt. En als je dan kijkt echt naar de omgeving, dus echt de inrichting van groen en water en de verharding, zeg maar, en het verkeer. Denkt u dat er daar nog iets beter in kan?

BPD

Dat is een heel algemene vraag. Dat is zo'n locatie in een gebied of gebouw. Waar ik nauwelijks een algemeen antwoord heb gegeven.

Looman, Juliet

Ja, ik heb het ook natuurlijk over, want ik ga enquêtes uitzetten, nou dat heb ik al gedaan eigenlijk, bij meerdere gebouwen, meerdere hoogbouwgebouwen en daarin ga ik kijken naar welke fysieke kenmerken mogelijk van invloed kunnen zijn op plaatshechting. En daarin vraag ik bijvoorbeeld ook naar de historische kenmerken of de moderne kenmerken van zo'n gebied. En de esthetiek eigenlijk en bijvoorbeeld de dichtheid en de massa van gebouwen. Denkt u dat ergens nog invloed op kan hebben? Hoe mensen echt de gebouwen ervaren in hun omgeving? Of niet anders dan een laagbouwgebied, zeg maar?

BPD

Dat is zeker wel van belang, maar ook daarvan is het heel moeilijk in algemene termen te zeggen van dat vinden mensen fijn of dat vinden mensen niet fijn. Ik vind dat echt wel heel lastig. Dat is voor iedereen anders, zeg maar. Dat is voor mensen anders en ook voor steden anders. Sommige steden hebben nu een heel ander karakter. Rotterdam heeft veel meer hoogbouw. Dat heeft een beetje te maken met de historische pech die ze hebben gehad doordat de hele binnenstad is weggebombardeerd. Rotterdam had net zo'n stedenbouwkundige opzet als Amsterdam. Nu was die

hele context weg en is het veel meer een moderne stad geworden waar hoogbouw veel meer onrealistisch is. Geworden van de gemeentelijke, de stedelijke wooncultuur. Waardoor mensen ook makkelijker in de hoogbouwtoeren gaan wonen. In Amsterdam zeggen mensen donder op met al die hoogbouwtoeren, want dat past helemaal niet bij onze stad. Het heeft met dat soort dingen te maken. Het heeft dus echt met de mensen te maken en hoe de stad in elkaar zit. Ja, zeker. Dat is veel meer van belang. En het is niet zo van mensen vinden een bakstenen woontorentje gezelliger dan een glazen woontorentje. Ik vind dat lastig om daar iets zinnigs over te zeggen.

Looman, Juliet

Oké, dus als ontwikkelaar hou je wel vooral rekening mee met oké, wat komt er in zo'n plan en dat strategisch inzetten, maar niet per se met oké, hoe landt mijn gebouw verder op de begaande grond qua entree of..

BPD

Het is gewoon heel erg contextafhankelijk hoe je daarmee omgaat. Dus er is niet één mal of niet één goed voorbeeld hoe je dat overal in Nederland of in Europa gaat toepassen. Het is geen standaard oplossing. Het is contextueel. Ontwikkelen is altijd contextueel. Je kijkt echt naar de plek en naar de omgeving en daar bepaal je concept op. En wat wij zien in heel veel tender, dat overal een soort standaardvoorwaarden worden voorgeschreven. Er moet een blind zijn, die moet zoveel meter hoog zijn. Er moeten allemaal publieke functies in onder de verantwoordelijkheid. Daarvoor vergeten ze mensen vaak. Je kan ook gewoon met hele goede woonplinten, waar mensen gewoon met een klein tuintje, met een bankje voor hun huis zetten. Daar zit dan op z'n avond op 9 uur nog iemand om in het avondzonnetje een krant te lezen. En al die gezellige plinten waar dienstverleners in zitten. Dan gaat dan zes uur de luxeflex naar beneden en er gebeurt helemaal niks. En dan helemaal niet in het weekend. Dat is nou precies wat je in de Zuidas ziet. Er zitten zogenaamd veel voorzieningen. Als kantoor open is, dan leeft het wel. Maar als kantoor dicht is, gebeurt er helemaal niks meer. Dat is exact de fout die daar gemaakt is.

Looman, Juliet

En dan zijn de voorzieningen ook dicht, heb ik begrepen. De restaurants en de cafés.

BPD

Ja, ja. Dat is dus allemaal op het werken gericht en niet op het wonen. En je had ook prima woonplannen kunnen maken. Daar gewoon op begane grond wordt gewoond. En dat mensen inderdaad met een kopje cappuccino een drankje zitten te lezen op de zaterdagochtend. Dat is er gewoon helemaal niet. Nee.

Looman, Juliet

Ja, want er zijn wel gebouwen waar nu een beetje een tuintje aan grenst. Xavier is dat volgens mij nu ook wel. Het wordt denk ik wel steeds meer gedaan.

BPD

Xavier hebben wij gemaakt met name met dat idee om ook veel met de connectie met de omgeving te maken. Goede buitenruimtes te maken bijvoorbeeld. Het voorschrijven van een publieke functie of een winkel of een voorziening is niet automatisch een garantie voor levendigheid. Dat is wat ik zeg.

Looman, Juliet

Oké, duidelijk. Even kijken. Ik had ook nog bijvoorbeeld, ja, ik weet niet of we dan weer een beetje op hetzelfde uitkomen, maar nog een vraag over de interne variabelen, want ik ga er zo kijken als er een verschil is of dat verschil nog te maken heeft met bepaalde kenmerken van zo'n gebouw. Bijvoorbeeld of een gebouw gemeenschappelijke functies heeft of een gemeenschappelijke daktuin of Eigenlijk

alleen maar privébalcons bijvoorbeeld. Heeft u daar nog iets van een mening over of zijn we dan eigenlijk weer bij hetzelfde punt als net?

BPD

Nou ja, heel veel mensen vinden het toch wel fijn als ze kunnen beschikken over hun eigen buitenruimte. En het is ook wel fijn dat als je hier eentje woont, of sommige mensen met z'n tweeën, dat het fijn is dat de plekken zijn in een gebouw. Net als in een buurt. Dat gebouw is dan de buurt, dat moet je heel goed ondersteunen. Dat is de essentie van stedelijk leven, dat je alle soorten mensen en alle soorten functies in de publieke ruimte ontmoet. Dus als je dat niet in het maaiveld of in de context van het gebouw kunt organiseren, maar het gebouw zo groot is dat je het zelf in het gebouw moet organiseren, is dat dan prima.

Looman, Juliet

Oké, even kijken. De laatste vraag was eigenlijk of je toekomstige gebruiker ook betreft bij het ontwerpen van zo'n gebouw. Hoe beïnvloedt de betrokkenheid de leefbaarheid in de buurt? Dat had ik als vraag opgeschreven. Heeft dat nog invloed daarop of eigenlijk helemaal niet?

BPD

Ja, zeker wel. Ook toekomstige gebruikers zijn van doorgaande aankwam. De gemiddelde woontijd van iemand in een gebouw in Nederland is zeven jaar. En zeker in een veel huurflats is het soms nog heel korter. Dus wij doen heel veel onderzoek daarnaar. En vaak als we met de eerste fase van het ontwerp bezig zijn. Tegenwoordig is het een must omdat je dat in het kader van omgevingsmet gewoon moet doen. Maar dat deden we daarvoor ook al. Dat je mensen die geïnteresseerd zijn uitnodigt. Eerste versies van je ontwerp laten zien en ook vragen. Wat vinden jullie daarvan? Missen jullie iets? Hebben jullie nog tips? En als dat lukt en ook met nadrukkelijke aantekeningen, ook als het past binnen de randvoorwaarden van de gemeente. Want de gemeente stelt vaak zulke strenge randvoorwaarden dat de hoeveelheid speelruimte voor ons vaak niet zo heel groot is. Dan houden we daar wel degelijk rekening mee.

Looman, Juliet

En merkt u dat die participaties, dat het ook vaak gaat over, nou ja, zorgen over de leefbaarheid op straatniveau? Hoe zo'n gebouw dus landt op het maaiveld?

BPD

Met name hoogbouw heeft niet per definitie een gunstig imago. Dat hoor je overal. Het heeft gewoon puur te maken met... Mensen zijn altijd heel bang voor heel veel groots en iets nieuws. En hoogbouw is helemaal groot. Daar zijn mensen bang voor. Dat hoeft natuurlijk helemaal niet. Het kan mogelijk wind hinderen, maar ook schaduwwerken kan het veroorzaken. En daar is niet iedereen even blij mee. En waar mensen altijd bang voor zijn, is altijd als er iets komt... De grootste angst is altijd, kan ik mijn auto nog parkeren? Echt, zo plat en banaal is het. Waar het meeste gedoe gaat, over dat soort dingen. En het feit dat er veel andere mensen komen, waardoor het druk wordt, dat is altijd wel de meest gehoorde kritiek. En niet dat zo'n toren ook iets heel positiefs kan brengen. En als je bijvoorbeeld kan zeggen, door deze toren is er bijvoorbeeld een aantal voorzieningen komen in de buurt waar je gebruik van kan maken, maar niet waar. Of het maakt een aantal voorzieningen mogelijk, bijvoorbeeld een betere school omdat er nu helemaal meer mensen komen. Dat soort dingen. Dat soort dingen wordt vaak niet in de beschouwing betrokken.

Looman, Juliet

Ja, maar dat is ergens ook wel weer logisch inderdaad. Want wat u net zegt over wind en schaduw. En het is natuurlijk heel massaal. Er komen gewoon heel veel woningen bij in één keer. Dus dat is ergens ook wel weer logisch.

BPD

Ja, het gaat erg over, ik kan je echt ik adviseer het boek te lezen, Building and Dwelling, van Richard Sennett. Sennett is een van de belangrijkste wetenschappers op dit gebied. Er is ook een Nederlandse vertaling van, die heet Stadsleven, geloof ik. En hij maakt ongelooflijk mooi het onderzoek tussen het gebouwde. Je kan zeggen, je kan de stad beschouwen als het gebouwde, dat is het doel van jouw onderzoek. Maar in het Nederlands, je kan het ook beschouwen als het geleefde. Namelijk, de stad is een samenklontering van mensen en van programma. En hij laat dus zien, ja, hoe je een stad erbij... Als je heel erg focust op dat gebouwde, dan vergeet je, zeg maar, de mensen. En andersom. En ik denk dat heel goed aansluit bij de thematiek van jouw onderzoek. Richard Sennett uit Londen.

Looman, Juliet

Volgens mij was het ook of Jan Gehl of Jane Jacobs één van de twee die altijd zei van je hebt eerst de mensen en dan de gebouwen.

BPD

Precies. Jacobs en ook Gehl heeft daar heel belangrijke dingen over gezegd. En die zijn ook niet per definitie voorstander van hoogbouw.

5.7 Interview 7

Partner at Hestia (previous: DELTA development)

Hestia

Zo'n ontwikkeltraject beginnen, is dat eigenlijk niet eens een uitgangspunt. Dat is heel gek. Want uiteindelijk gaat het om de mensen die er wonen. Maar waar we allemaal heel erg mee bezig zijn is, wat vindt de stedenbouwer? Wat zijn de randvoorwaarden? Wat zegt het bouwbesluit? De architect vindt ergens iets van. Maar uiteindelijk, die eindgebruikers, die huren, die mensen die daar komen wonen, die staan eigenlijk niet eens primair op je netverlies. Dat is best wel gek. We hebben daar later wel wat serieuzer naar gekeken en dat heeft ook te maken met het feit dat we daar natuurlijk in een grotere ontwikkeling zaten, met dat theater, die hele omgeving die op de schop ging, de schelduwshaven waar aan het een en ander moet gaan gebeuren.

Dus voor ons stonden er wel, vanuit het grotere geheel, wel wat discussies over, ja maar wacht even, hoe gaat dit gebied nou straks werken? En dan zie je het grote voordeel, we zitten in het centrum van Den Haag. Er was al heel veel. Die rode loper van het gemeentehuis naar het station, die winkeltjes en dingen, dat was natuurlijk allemaal al klaar. Eigenlijk waren wij het slotstuk zo'n beetje van wat daar allemaal nog gebeurd is. Dus de hysterisch die daar gebouwd zijn.

Ja, en dat theater volgens mij

Weten dat ook alweer. Ja, die is een beetje te rijk aan de hand, tegelijkertijd met die torensgebouw, die is eerder opgeleverd. Dus daar ging natuurlijk ook al heel veel gebeuren, placemaking, dat was er al een. De gemeente gaat zwaar investeren in het openbaar vervoer, er komt een hele nieuwe hal tot de Schiphol Doekshaven en dat soort dingen. Je ziet dat er eigenlijk in dat hele gebied al zoveel klaar lag. Ik weet dat collega van mij zei op een gegeven moment, Volgens mij als het gaat over de mens, kunnen we alleen maar foute dingen doen. Want het gebied is eigenlijk al zo'n plek.

Ja, maar dat zie je ook vaak bij hoogbouw nu, dat het vaak in steden gebeurt... Waar al heel veel dynamiek is. Dus het is niet dat je ineens zes torens gaat bouwen... En dan dat allemaal moet gaan creëren of zo. Dat werkt natuurlijk anders.

Maar de grap is wel wat die collega eigenlijk zei... En ik denk dat wel heel erg klopt. Kijk, als je natuurlijk begint op een plek waar nog niks is... Dan moet je juist heel erg nadenken over wat moet die plek straks zijn. Als je bezig gaat op een plek waar het eigenlijk al is... Dan moet je zorgen dat je daar goed op aansluit en dat je daar inderdaad niet de foute dingen doet, wat afbreuk gaat doen aan die plek. Dat was eigenlijk een beetje de conclusie die wij hebben getrokken. En bij ons was het eigenlijk heel simpel, want het is natuurlijk gewoon een woongebouw. We hebben van tevoren gezegd, we gaan daar niet met gemeenschappelijke dingen in, het wordt gewoon individueel wonen. Dus een gym hoeft er wat ons betreft niet in. We hadden ook wat technische uitdagingen.

Bijvoorbeeld de fundatie, waardoor we geen fietsenkelder konden maken. Dus die zit dan op plus 1. Dat soort uitdagingen en dat soort zuchten. Ik denk dat goed is opgelost. Ik weet niet hoe het in de dagelijkse praktijk is, maar oké. Wat wel vonden, zeker die Adagio, die staat natuurlijk echt in de loop en heel prominent. Stel dat we kunnen bekijken, een soort draaipunt in het hele gebied. Dus daar vonden wel dat die plint een hele interessante versterking moest zijn van zo'n omgeving. En dus daar hebben we inderdaad gekozen voor een hoog plint, veel glas. Volgens mij is er nog wat discussie over trassen en dat soort dingen. Nou, niet de discussie, maar er is geen definitieve ontwerp vanuit de gemeente Den Haag nog steeds, zoals het openbaar gebied is. Dat is echt een heel erg groot pijnpuntje. Ja, maar goed.

Hier zie je dus een heel goede Ook met de stedenbouwkundige, Jan Coenen, die supervisor was. We hebben wat allemaal bedacht met een terras. Dat is ook allemaal netjes ingetekend in artist impression en dat soort dingen. En dan komt het puntje bepaald en dan laat de gemeente het er weer bij zitten. Het is echt wel heel erg.

Ja, dus het is ook een beetje een rollenspel in principe waarin de gemeente ook gewoon een hele duidelijke rol moet spelen voor dat openbaar gebied. Want wat ik ook veel hoorde uit mijn interviews is dat eigenlijk zo'n gebouw qua hoogte helemaal niet zo heel veel impact heeft of maakt, maar dat het eigenlijk om gaat hoe zo'n gebouw landt op het maaiveld. En dat gewoon cruciaal is. Dus nou ja, dan heb je het dus ook over het openbaar gebied en hoe dat aansluit op zo'n gebouw. Ja, en als ik door Den Haag bijvoorbeeld loop, door het Spuikwartier daar langs, die torens, Het is ook best wel een beetje keel, zeg maar. En dat komt natuurlijk ook omdat de openbare ruimte gewoon nog niet is aangepakt.

Nee, het was eigenlijk de tweede hol vijf van Den Haag, want er lag één grote plas water, omdat er nog een lekkage was in het parkeergarage. En zo werd het al in de volksmond genoemd. En dan loop je al vijf nul achter. Want iedereen zegt, nou man, nu wordt die brug aangelegd, zodat we over dat water heen kunnen. Ja, en zo begin je al. En nu de hele loop ben je al kwijt. Commerciële huurders haken af. Hele mooie commerciële huurders die juist binding hebben met mijn woninghuurders. Nou ja, die zeggen tot ziens. Ik weet niet wanneer ik mijn terras kan openen, maar voorlopig... Het is echt heel belangrijk. En een hele grote frustratie. Maar het glas is al vol.

Dat is al een interessante constatering als je het hebt over placemaking. Er zijn dus kennelijk in dit soort gebieden... Is het niet zo heel moeilijk om de plaats te maken, want die is er eigenlijk al. Maar kennelijk zijn er wel factoren die een enorme afwerkingsrisico kunnen doen aan het creëren van die plek. En dat zie je dus nu. De gemeente doet z'n werk niet in het buitenterrein. Wat invloed heeft op jullie verhuur van de commerciale ruimte en dus uiteindelijk over de beleving van die hele omgeving. En dus ook voor de mensen die elke dag de schuifdeur doorgaan en in de lift stappen. Waar je totaal geen invloed op hebt.

We zijn al heel erg bezig met placemaking, maar misschien kun je het ook wel eens andersom benaderen. Dat je misschien heel erg moet nadenken over hoe managing de afdruikeisico's. Want misschien zijn die nog en is het effect daarvan groter dan... Tenminste, op deze plek.

Het station rond de Zuidas is heel anders. Ja, maar ik denk sowieso als je begint bij dat begin. Want als wij als belegger gaan aankopen, dan ga je kijken waar de risico's liggen. En daar was het voor ons super spannend. En dat het die twee grote torens waren, maar ook gewoon geen parkeerplaatsen. En wij hebben nog nooit iets aangekocht zonder parkeerplaatsen. Ja, want daar ligt een kelder onder, maar daar kan je dan huren van Q-Park, maar that's it. En daar ook alweer een gemeente die dus die Q-Park garage beschikbaar stelt voor prijzen waar je bijna een halve woning voor kan huren. En daar begint het ook al, want dat je denkt van ja, gemeente, je houdt ons aan middeldure huur of gereguleerde huur.

Waarom hebben jullie geen afspraken met zo'n parkeergarage, dat mensen die daar komen wonen, gewoon op een normale manier, en niet voor letterlijk 600 euro's per maand. Ja, daar hebben we echt veel. Dus dat zijn keuzes. En inderdaad, wij beginnen dan Eigenlijk met een verhuurwebsite door de landingspagina en daar kunnen wij al uitvragen. Dan begin ik gelijk van wacht even. Degene die inschrijven of die onze VIP zijn, hebben die een parkeerplaats nodig. Want dat heeft dus Rail & OV niet gedaan. En daar begint voor mij al een reis van hoe kan ik die doelgroepen bedienen die wij in ons hoofd hebben, die we uitkristalliseren. En wat het supermooie daar is, wat we nooit verwacht

hadden, maar eigenlijk natuurlijk wel vanzelfsprekend is dat gewoon minder dan 1% aangehaald van de mensen die zich al aangemeld hadden als potentiële huurder. We hoeven helemaal geen parkeerplek.

Nee, maar het zijn natuurlijk vaak de stadsse mensen ook. Het is een hele typische doelgroep die in Torens gaat wonen.

En bij ons is het natuurlijk 70% middelduur, want ja, je zit allemaal in de huisvestingsvergunning van de gemeente vast. Dus daar weet je al bij, die mensen zijn gewoon, die doelgroepen zijn super flexibel. En juist die fietsenstalling, als je daarmee kan promoten en als wij nu zien... Daar zijn we ook weer uniek in, maar dan ga je weer even een stapje verder. Ik moet eigenlijk even terug. We doen eerst die verhuurderswebsite, dat de huurder kan inschrijven en landen. Ook om gewoon zelf te kijken welke woningen zijn populair, hoeveel animo hebben we. Dat ga je allemaal vanaf die tijd triggeren voordat je plattegronden beschikbaar stelt. Omdat je dan ook weet wie is echt mijn doelgroep. Ik begin bij de gemeente, dus ik zit in die bouwketen. Het zijn hele korte lijnen, dus heel anders dan bij Rio & OV.

En dan ga je naar de gemeente en dan ga je dus zoeken. Dan kom ik bij Simone. Ik zal nog wel even haar naam doorgeven, want ik denk dat het voor jou ook nog wel interessant is. Zij is ook een externing, jammer genoeg. Maar je komt daar terecht en dan zeg ik kom met 70% middeldure huurwoningen. Hoe kan ik jullie als stad bedienen? En er is niemand, ook nu weer niet, bij de gemeente Utrecht die mij kan zeggen, ja. Dit is een doelgroep, die zouden we graag willen dat jullie gaan benaderen. En dat uiteindelijk bleek, wij zaten zelf aan tafel hier in Den Haag met alle cruciale beroepsgroepen, omdat wij zelf dachten hoe kunnen we daar iets voor tekenen.

En zo hebben we gezegd van oké, dan gaan wij die cruciale beroepsgroepen en met name de onderwijzers, want er zijn gewoon kinderen in Den Haag die maar drie dagen les hebben. En op een gegeven moment zag ik een artikel in de klant staan van dat dus wel de gemeente voor leraren hotelkamers af mag huren met een woon erbij waar dus totaal geen sociale binding is want je loopt met je ziel onder je armen op straat en je moet ergens gaan eten en dat mag dus wel en terwijl je tegen de gemeente zegt van joh Huur dan woningen van ons. Zorg dat je die woningen behoudt. Want het is vaak alleen maar initiële verhuur. Je moet die gemeente aan de hand vastpakken. En gewoon echt zoeken. En bij ons intern. Mijn manager had op een gegeven moment ook zoiets van...

Daar gaat zoveel tijd in zitten. Kap er mee. Maar zo zit ik niet in elkaar. En met die achterban van die cruciale behoeftegroepen. Met name schoolbesturen. Zijn we zo ver gekomen dat we een tool hebben ontworpen om die schoolbesturen met de gemeente samen, want dan zien ze ook van wij zijn geen pandjes met elkaar, of huisjes met elkaar, want daar zijn ze ook heel bang voor, om zeg maar die toegroepen alleen maar actief op te zoeken en te wijzen naar onze verhuurwebsite. Om dan te denken in mogelijkheden. Nou ja, zo zijn er dus 70 woningen aan Cruciale Beroepshoppen verhuurd. Ik moet even nadenken hier. 268, dus echt zo veel grote torens nu. Dus ja, dat je ziet als je zelf actief inzet en je trekt die gemeente erbij.

En dan nog zitten wij nu aan tafel, want we hebben er tien via een extern bureau gedaan die eigenlijk op expats geënt zijn, dus echt high-end, Facebook, Shell danonus, hebben we naar een IKEA-concept gezocht om dan te kijken, kunnen wij die verhuren juist omdat de achterban van de politie zei, wij willen een gestopveerde, gemöbuleerde woning, want wij hebben hier opleidingscentra en die mensen moeten erin en eruit. We weten exact van die cruciale beroepsgroepen wat ze willen, maar we kunnen ze niet bedienen door die huisvestingsvergunning. Ik heb echt leraren aan de lijn gehad die 10 euro teveel verdienen voor die huisvestingsvergunning en die hebben we gewoon af moeten

wijzen. Dus daar zit nog een heel stuk achter, zeg maar, van inderdaad wat doet zo'n gemeente. Want je past ook gewoon even per 1 juli 2023 de huisvestingsvergunning aan.

Want ik wil heel veel huurders in paniek schieten. Wat doe ik nu nog wel? Ik heb al een huurcontract getekend. Dus het zijn heel veel schakeltjes van tevoren die je nodig hebt, zeg maar. En eigenlijk moet de gemeente gewoon zeggen... Dat is je kans om bepaalde beroepsgroepen, maakt mij niet uit, maar je zit in die middeldure huur en kijk waar we jou kunnen bedienen als wij met ruim 200 woningen in die middeldure huur aankomen. Dat vind ik dus ook al heel bijzonder. Ja, dat ze daar dus niet over nadenken.

En in Zaandam hebben we dat gedaan met die tool voor doorstromers. Dus dat hebben wij samen met de gemeente ook weer echt actief moeten trekken. En in coronatijd dramatisch. En dan met drie woningcorporaties om gewoon te kijken. Yo, ik kom in die middelduurhuur. Dat is ons kenmerk, want daar moeten wij investeren. Zeg maar, hoe krijgen wij jullie, scheefwoners, zodat jullie die woningen weer vrij krijgen? En dat lukt dan omdat je heel veel energie erin besteedt van 171 woningen, zeven woningen aan scheefwoners. En dan denk je, ja maar zeven. Maar je merkt wel aan de hand van dat toeltje dat het wel gaat werken en dat mensen erin gaan geloven en dus voor ons ook zoeken. En wij kunnen natuurlijk heel makkelijk zeggen van... ..ja, we pleuren het op een website en zoeken het maar uit.

Maar het maakt niet uit wie er woont straks.

Het zit niet in onze aard. Want daar is het ook dat sociale en dat maatschappelijke. Ja, en je ziet dus echt wel dat we nu... ..en insulnaten die pilot hebben met tien woningen... ..om die structureel te blijven verhuren aan leraren. Maar dat kan natuurlijk ook zomaar veranderen in een ander beroep... ..of een andere.

Doelgroep of die doorsprong vanuit...

Dus ja, dat is waar we nu echt mee bezig zijn. Hoe kunnen we dat structureel blijven inzetten? Want dat doet niemand, ook algemeen niet. Daar zijn we echt uniek in. En inderdaad ook... Dat je ziet in die middeldurier dat je de juiste mensen bereikt. Want daar zit ook met wet en regelgeving. Je zit met AVG, je zit met discriminatie. Dus ja, als institutioneel belegger, je bent gewoon verscherpt onder toezicht van AFM, Verzekeringkamer. Imago is echt cruciaal. Dus je wil dingen doen. Nou, de gemeente Den Haag is natuurlijk heel moeilijk, want die durft gewoon niet meer buiten de band of te denken in mogelijkheden, want dat is allemaal heel spannend. Ja, met wethouders en weet ik veel wat allemaal, terwijl er heel veel mooie mogelijkheden liggen. Ook met logiesvergunning. Als een gemeente gewoon zegt, wij geven die logiesvergunning voor die politieagenten voor maar 10 woningen.

Maar je bedient ze wel. Maar dat durven ze nu gewoon niet, omdat ze bang zijn van, ja dat is een soort ondervuurconstructie. Dus ja, dan krijg je weer pandjesmelkers, of huisjesmelkers, die aan weet ik hoeveel mensen verhuren. Terwijl als zij daar gewoon... Verstand van zaken hebben en bepaalde restricties opleggen, net zoals ze nu doen voor een middelduur van 15 jaar of zo, prima. Zij hebben de macht in handen eigenlijk. Zeker met zo'n huisvestingsvergunning denk je, blijf om de tafel. Wij moeten nu echt elke keer zeggen, wij willen evalueren over wat er nu in die toren gebeurt. Dus ja, daar zie je heel erg dat daar nog heel veel geleerd kan worden. En wat je dan ziet zeg maar, als je kijkt naar een architect en hoe dat gaat met een ontwikkelaar, daar kijken wij wel echt naar die sociale cohesie.

Dus het liefst dat niet alles wat duur is bovenin zit.

Ja precies, maar meer die mix zeg.

Maar door de toren heen. Inderdaad, en hoe je ze dan te pakken krijgt, want al die voordeuren komen op diezelfde gang uit. Dat is gewoon met apps en dat is wel, dat vond ik ook super commercieel. Dat je echt ziet, ja dat is een area of people. Nou ja, waar je dan ziet nu een zicht, zie zo dan. Welke is er nog meer? Van Arion zelf, die heeft nu een app. Ja, die trekken allemaal aan mij van hoe kunnen we dat doorontwikkelen. Maar wat je dus ziet, is dat niet alleen...

Wat is dat precies voor app?

Bij Area of People, die hebben we dus nu in Zaandam, zeg maar. Ja, die eerste. Ja, dat zijn 171. Die is niet hoog genoeg voor jou, zeg maar. En nu dan in Sonata. En dan zit ik met Johan aan de tafel. En eigenlijk kwam ik met hem om de tafel, omdat wij in Overhoeks in Amsterdam, daar zitten we met Be Mine, achter het Centraal Station. Daar hebben wij nog steeds als belegger gewoon 52 woningen voor 1026 euro, van 80 vierkante meter. Dat is gewoon een afspraak met de gemeente. En daar zie je in dat gebied, daar zit een edm aan tafel, daar zit het grootste hostel van Nederland achter ons. Je ziet al die stakeholders zitten aan tafel. Ook een afwaardiging van de bewoners. En alsjeblieft niet al die bewoners zelf, maar gewoon een afwaardiging van de bewoners.

Om die buurten ook bij te betrekken en dan de grote institutionele beleggers. En daar zie je dat waar een gemeente start met een gebiedsontwikkeling, als het klaar is, dat zijn natuurlijk allemaal hokjes, dan is het klaar en dan trekken ze de handen ervan af. En dat vond ik heel jammer en toen ben ik gaan zoeken Hoe kunnen wij nou met elkaar aangesloten breiven? Ook om elkaar heel snel te vinden. Als er maar iets is van, joh, wij gaan de straat open gooien. Wij gaan een feest organiseren. Dat zeker met die grote Edemptor. Ik weet niet of je die kent. Maar daar worden echt, ja, Martin Garrix en weet ik veel. Dus ja, daar zit je mee aan tafel. En het is gewoon zonde als zo'n gemeente dit gaat doen.

Ja, dat dat clubje wat je hebt en die korte lijns die je hebt, dat verdwijnt. En daardoor ben ik bij Area of People. Ik heb geen aandelen, jammer genoeg. Vrouwen die worden binnenkort gewoon overgenomen, grote partij.

Ja.

Maar daar heb ik gezegd, ga nou praten met Area of People om die stakeholders aangehaakt te houden, maar dat moet wel de gemeente blijven initiëren. Want anders gaan ook die grote jongens zeggen, lekker belangrijk, ik doe mijn eigen ding. En om die cohesie te hebben, we hebben ook een Van de Peck buurt nu mega aan het nieuws over de warmtecontracten zeg maar. Maar wij komen echt als dinkies, als grote partijen, even op die strip, zo noemen ze het ook letterlijk, van Overhoeks. En dan is het de bedoeling dat het park dat er ooit komt, dat de brug is. Dat vertellen ze dan allemaal heel mooi, hè, die ontwikkelaars, richting die Van de Peckbuurt. Maar dat je echt denkt van, ja, die denken echt, weet je, als een Edemptoren een Sinterklaasfeest gaat organiseren voor de Van de Peckbuurt. En als je ziet...

Ja, hoe ze dat dan uitpakken en dat er totaal geen verbinding is met. En ja, allemaal veel te hysterisch en dat je denkt, denk eerst eens na over kleine mogelijkheden en om die buurt echt te helpen. Zo'n Sinterklaasfeest helpt niet. Tuurlijk helpt het wel, maar in kleine mate. Maar als je denkt echt om die verbinding te zoeken, ook tussen die buurten, heb je gewoon eigenlijk zo'n app nodig. En die app, Dat is nu gewoon eigenlijk waar ze het voor ontworpen hebben. Alleen even over Area of People, want er

zijn er meerdere. Maar dat is voor thuisgevoel, dus wij meten ook van Adagio het thuisgevoel. En ja, daarin zie ik dus... Ik zal als een... Ik mag natuurlijk niet die namen bekendmaken, maar... Van de huurders, want die zie ik.

Ik zit zelf ook in die app en ik weet gewoon al op maandagochtend kijk ik bij de objecten waar ik area of people heb en dan zie ik al deur sluit niet. Mijn fiets is gestolen uit het fietsenhok. Nu echt super mooi dit weekend. Ik ben een vervente boordspeler. Het regent zo veel. Kan ik mensen vinden in die toren die met mij ook die spelletjes willen doen? Dus het zit niet alleen in klagen en wat er niet goed gaat, maar je ziet dus ook wie kan mijn plantjes water geven, hoe kan ik tijd laten? Dat soort zaken, dat zit daar allemaal in. En je merkt, thuisgevoel ging heel goed. Totdat er een soort veiligheid tot komt, dus ook weer door de gemeente, omdat zij de fietsenstalling afgesloten hebben. Dus mensen moesten met de fiets door de voordeur naar binnen.

Ik krijg dat gedrag nooit meer afgeleerd. Maar ja, dat is natuurlijk super makkelijk. Maar zijn dus met dat openbaar gebied bezig. De tomstorten, de hele mikmak. Ze wilden gewoon die deur afsluiten. Nou, ik heb toch zo'n leeuwinde vormetje liggen. Ze wilden gewoon onze fietsen met hekken eromheen daarvoor op het plein neer gaan zetten. Ik zei van ja, maar als ze gestolen worden, sorry hoor, maar dit kan niet.

Er zijn ook heel veel fietsen, toch?

Ik bedoel, hoeveel gastzijd. Het is een hele verdieping aan fietsenstallingen.

Volgens mij hebben wij gemiddeld 2,3 fietsen per woning voorzien.

En op een gegeven moment stonden ze... En alles, scooterstallingen, bakfietsen, elektrisch, ja. En daar zag je dus van, dat ik naar binnen ging en dat elektrische fietsen hoorde. Ik dacht, huh? Er staat hier niets op te laden. Maar mensen zoeken die veiligheid van dat slotje. En er stonden helemaal geen elektrische fietsen. Maar ze werden zo bang op een gegeven moment dat die fietsen... Want iedereen kon in en uit, omdat de gemeente daar bezig was. Ze hadden totaal geen sociale controle. En dan merk je dat mijn thuisgevoel van mijn object gaat naar beneden. Op iets waar ik totaal geen invloed op heb, zoveel mogelijk probeer uit te oefenen. En daar zie je dat het dus echt die gemeente, ook in vuilnisbakken die nu buiten staan, waar andere mensen gewoon de troep bij gooien, dat ze echt zeggen van ja, je mag daar niet naar binnen.

Mensen kunnen gewoon niet bij de inpandige ruimte voor de vuilnisbakken, omdat ze met dat openbaar gebied bezig zijn. Je loopt al 6-0 achter, het is een troep, je krijgt ratten, zwervers.

Het is omdat het gebied nog niet af is, we zorgen ervoor dat het thuisgevoel niet goed is. Als het gaat over de plaatshechting aan het gebied. Dat mensen zich daar ook nu niet thuis voelen omdat het gebied gewoon nog niet af is.

Klopt.

Ja, dat is een hele grote bepaalde factor.

En zich dus ook niet kunnen hechten aan zo'n plekje. Ja, daar zie je het toch echt wel van? Dat mensen echt... Wij gaan nu camera's plaatsen op ons kosten. Dat is natuurlijk ook een schijnzekerheid, maar ik denk van ja, als we dat thuisgevoel weer terug kunnen krijgen op die manier, dan doen we dat maar. Maar ja, daar zit wel... En ook in die commerciële ruimtes. Want wat je wil, ik

zeker als woningverhuurder, en ik doe liever ook dan die commerciële blind... Gelijk meevuren. Maar daar hebben we dus nu een winkelmanager voor, maar goed, dat is wel een hele korte lijntje. We hadden dus, dat durf ik wel te zeggen, DE daar, Douwe Egberts. Dat zou voor mijn huur, dus voor die woninghuurdars, natuurlijk ideaal zijn. Mensen ontmoeten elkaar, gaan even een bakje koffie drinken.

En zie je dan ook dat mensen uit die torens daar ook gebruik van maken?

Ja, dat wil je. Maar goed, er staan letterlijk hekken voor. We kunnen gewoon niet vuren. En DE zegt, wanneer kan ik dan mijn terras openen? Ja, daar kunnen wij geen uitspraak over doen, want er is nog steeds geen definitief ontwerp. Dus eigenlijk, daar kom je ook alweer 8-0 achter. Omdat, ja, je kan die commerciële ruimtes niet gebruiken. En ik denk ook daarin, ja, als je daar, nu durf ik ook wel te zeggen, zitten we om de tafel met FC Kip. Maar goed, dat is nog een geheim, want je werkt met een ontwikkelaar.

Tweede locatie?

Nee, maar dat is echt in plaats van DEE, maar het is een stuk voor mij qua gezond eten, ontmoeten, een heel ander publiek. Die ik wil bedienen. Maar goed, op een gegeven moment moet je, want ja, je levert van ons geld.

Jullie willen wel, zeg maar, want zo'n plintfunctie in dit geval, dat is een Douwe Expert, hebben jullie daar heel erg op gestuurd.

Ja, op een toegevoegde waarde voor je woningbewoners.

Ja, dat wel. En dan ook voor het gebied, zeg maar, echt dat jullie hebben gekeken van oké, wat zou hier dan een goede toevoeging zijn.

Ja, want daar zie je dus ook, zeg maar, in die gesprekken met de gemeente gaan wij ook gelijk kennis maken met de Technische Universiteit Leiden, die naast ons zit. Hoe kunnen we jullie bedienen? En ook in het kader van die leraren en weet ik wat allemaal. Dus alle stekels. We zijn lid geworden van de vereniging Binnenstad Den Haag. Om gewoon aan tafel te zitten met je stakeholders uit de buurt. Dus dat is waarbij echt, dat doet dan weer Rail & OV niet. Maar dat is wel bij ons echt heel belangrijk. Amara, we hebben letterlijk met Amara gezeten. Die zitten met dansers die ze over de vloer krijgen, die ze gewoon geen onderdak kunnen bieden. En daar zie je gewoon van, joh, als we iets voor jullie kunnen betekenen, zeg het maar.

En daar kwam dus ook uit van, ja, je ziet aan de overkant zit Tribes, Coffee Fellows. Ja, ik stap daar naar binnen. Ik ben niet die winkel, maar ik wil gewoon voor mijn woning, mensen, dat zoek je.

Want dat zit vol.

En die zoeken eigenlijk 200 meter. Nou ja, wij hebben 700 meter. Dus hoe kan je dan, weet je wel, hoe kan je dan zorgen dat toch wel voor hun aantrekkelijk wordt? Maar dat is wel de bedoeling. En die deur, die gewoon, die voordeur, die uitmond eigenlijk op het centrale plein. Dat hebben we letterlijk zo gedaan. En daar zie je dus ook van, dat die commerciële ruimtes voor die cohesie, die zijn superbelangrijk, maar die zitten nu vanaf. Ja, misschien komt het onderzoek dan iets te vroeg.

Eigenlijk niet, want ik denk dat je.

Nu al ziet dat heel belangrijk is voor zo'n gebied, dat uitgekristalliseerd is. En wat je ook ziet, waar we nu ook weer met nieuwe aankopen, die commerciële ruimte, die nemen we dan mee, waarvan je al eigenlijk denkt, daar kan horeca in, maar ook de achterkant bij Adagio of bij Bolero, daar gaan.

Je krijgt daar gewoon geen partijen in die op die plek willen zitten. En dan denk ik ook gemeentes, denk even om. En als het binnen drie jaar, na actief zoeken van een huurder, als het niet lukt, maak er woningen van. Je zit om woningen te springen. En dat blijkt dus eigenlijk, ja, je ziet gewoon van het blijft leegstaan.

Toch wel bijvoorbeeld in Bolero, op die stadsterras, of stadbalkon. Daar wilden wij woningen maken, maar dat wilde de gemeente niet. Want dat moest een soort tweede maaiveld, actieve plint. Nou zeg maar, dat gaat daar nooit functioneren.

Nee.

En daar mis je echt een gebrek aan inzicht. Wat wel voor je cohesie superbelangrijk. Want leegstand is daar een achteruitgang.

Ja, zeker.

Dat is echt zonde.

En jullie kwamen natuurlijk in beeld later, denk ik. Waren jullie al gestart? Met de ontwikkeling, ik denk voordat de bouw begon, dat jullie wel waren aangewekt.

Ja, dus kijk, normaal willen wij ook bij platgronden, dat is zeker, wij investeren bijna niet, met alle respect, in kippenrokken.

Nee.

Maar dat noemen we dan even die 40 vierkante meter woningen. Maar we doen het wel als we die kippenhokken samen kunnen voegen. Wij investeren als institutionele beleggers voor minimaal twintig jaar. Ik bedoel, die woningen uit 1957, je moet daar gewoon in potentie mee verder kunnen. Het is niet zo dat wij binnen vijf jaar flippen, geld maken en weer doorgaan. Maar dit is eigenlijk je accu voor je economie in die middeldure uur. Je wil ook gewoon dat zo'n gebied dat je investeert voor twintig jaar. Een woningcorporatie is een grote speler. Maar wij zijn in principe met zo'n torentje, met alle respect, van 268 woningen in dat gebied natuurlijk een hele kleine speler. Maar je wil wel zoveel mogelijk invloed uitoefenen. En dat is wat je wel een beetje mist in de visie.

En ook inderdaad, als wij die ontwerpen krijgen, dan is het meestal al deo. Dus je zit al op definitief ontwerp.

Ja, want ik wou zeggen, want jullie stappen dan in voor de bouw en jullie kijken dan mee in de plattegronden. Hebben jullie ook heel veel invloed nog op het ontwerp van het maaiveld, van de plinten bijvoorbeeld?

Nee, bijna niet. Want het gebouw is natuurlijk al zo qua technisch en pilaren. Ik meestal zeg iemand, jongens, we zijn ergens een kapstok vergeten, want ik word er zeker wel in betrokken.

Hoe gaan we dat doen?

Maar dat is echt op dat niveau waar ik instap in die bouwcade, of het uitkiezen van de tegels. Dan zit ik al heel vroeg aan tafel, want we willen natuurlijk zo snel mogelijk, als dat deode nog niet is, dan wil je wel dat exploitatie moet waarmaken wat onze acquireurs aankopen. En dan wil je wel dat je zo snel mogelijk op D.O. Ook gelijk door kan. En dat je niet zegt van nee, weer een ontwerp en weer zonde gewoon. Dus je kan beter sneller met elkaar aan tafel zitten. Om ook te kijken van hoe kan je die woning nou zo efficiënt mogelijk inrichten.

Zeker, uiteindelijk verkoop je het natuurlijk aan een belegger.

Die moet er mee door.

Klopt.

Maar goed, een van de dingen die je niet weet te coden is een doelgroepdefinitie. Dus dan praat je ook met Fergus de Makelaars bijvoorbeeld. Eigenlijk is dat één manier, want als je natuurlijk gaat nadenken over je type product, je moet natuurlijk wel een programma meegeven. Als ik daar straks tekstgang af ga, dan weet ik zeker dat er de duurste penthouses bovenin zitten. Dus daar hebben we echt wel heel erg naar gekeken. Maar wat je bijvoorbeeld, zeker in de binnenstad, ruimte is natuurlijk ook nog een dingetje. Het hoofdprint van de toren is precies waar we moesten werken. Precies dat, alles wat buiten de geheel valt is van de gemeente.

Op een bestaande parkeergarage.

Ja, dat was een uitdaging.

Ja, masterpiece.

Dat was een leuke uitdaging, ja. Oké, want de gemeente geeft dus ook wel in principe een richtlijn mee hoe dat dan ontwikkeld moet worden qua Natuurlijk het middeldure huur, het dure huur misschien kopen ofzo.

Maar in dit geval niet.

Nee, in dit geval hebben we, wat in de basis wel inzat is dat, eigenlijk bestaat het programma uit drie torens. De laatste toren die moet ooit nog een keer ontwikkeld worden, ik weet niet wie. Oké. We hebben onze ontwikkelrechten ingeleverd naar onze zaak. Eigenlijk had daar nog een deel sociale huur in moeten in het totale programma over de drie torens. En er zat ook nog een hotelfunctie in. Maar dat betekent in hoogbouw is heel lastig, want je moet dan eigenlijk torens gaan splitsen. We zijn oorspronkelijk begonnen met de toren Adagio met onderin een hotel met een actieve plint en dan daarboven woningen. Maar dan komen we bijvoorbeeld in discussies terecht over, ja, maar hoe gaan we dat doen? Hoe gaan we dat dan doen met de lift?

En hoe gaan we dat dan doen met, er zit eigenlijk allemaal op neer, dat we ongeveer dubbele schachten nodig hadden, vluchtwegen, noem het dan omhoog. In die beperkte ruimte is dat, nou ja, daar kwamen we dus bij dat de brutoverhouding van die toren kwam boven 50% uit. Nou ja, dan hoeft je geen rocket.

Science geschiedenis te hebben om te weten.

Dat dat niet uit kan. Dus eigenlijk hebben we dat plan echt gewoon aan de kant moeten zetten en bedacht, die doen we dan in de laatste toren, maken we dan één groot hotel. Toen hadden we ook

een sociaal programma die erin moest. Dat kwam kostentechnisch niet uit. Alle corporaties zeiden, dit zijn de woningen, overigens komen we dan in dezelfde discussie. Want dan zit je in een toren gemengd, sociaal en middenuur, met een commerciële oplegger en een corporatie. Hoe gaat dat functioneren? En de corporatie zei, dan willen we eigenlijk ook wel een eigen entree. Dat kwam er precies hetzelfde uit. Eigenlijk willen we dan helemaal alles van onszelf ook hebben, want ja, dat mengt anders heel slecht. Dus er zijn typisch van die discussies die worden opgehoken vanuit de programmering van de gemeente.

Uiteindelijk is dat ook van tafel gegaan en toen is dat eigenlijk Adagio geworden wat Adagio nu is. Maar daar hebben dus eigenlijk al drie Heel andere risico's op gelegen.

Ja, eigenlijk ingegeven vanuit wat de gemeentegraaf wil. Maar goed, je moet dat gaan uitwerken. Je kan niet zeggen ja, dat werkt niet, want je moet het uitwerken en aantonen. Dus uiteindelijk is dit, nou ja, dan is het allereerste wat je over gaat nadenken, is oké, wie gaat hier nou wonen? In die binnenstad? Op het berichtpijstation? Wat is nou mijn doelgroep? En toen kwamen we ook al heel snel, Nou, wat we vooral niet moeten willen is mensen met auto's.

Ja.

Echt het urban publiek hebben, wat inderdaad het openbaar voer heel belangrijk is, die of in die stad werkt of met de trein naar Utrecht of Amsterdam. Daar kwamen we ook achter, we hadden onderzoek gedaan met bijvoorbeeld heel veel expats vanuit Amsterdam, langs met rekening aan het landen zijn in Den Haag. En waarom? Omdat voor de gemiddelde expert die afstand met de trein is het fun penis. Dat is alsof wij met de tram lijn 5 van Kralingen naar het Centraal Station gaan bewegen. Dus als je dan gaat nadenken over doelgroepen en dat soort dingen, dan kom je ook op typologieën, wat vragen over ruimte en dat soort dingen. Dat is eigenlijk een beetje hoe wij het programma hebben vastgesteld. Dus ik hoop dat hij een beetje past op wat jullie nu aan doelgroep hebben. Nee, exact.

Dat zag je ook echt bij de duurdere woningen, noem het dan maar even. En dan ook de penthouses. Die middelduur, die krijg je wel vol. En zeker natuurlijk met het programma voor die cruciale beroepsgroepen. Maar wat je echt zag, is dat wij... Ik dacht, oei, Bolero had ook nog woningen open staan die nog vrij duur waren. En toen zijn wij inderdaad op het Centraal Station met van die lopende A3's. En daar hebben we gewoon die verhuur 100%. Het sluit exact aan met het beeld wat jullie hadden. Wij dachten ook van ja, we moeten het niet zoeken in auto's. Waar komen dan die mensen op dat Centraal Station? Ja, inderdaad. Ook heel veel uit Amsterdam. Leiden, Amsterdam.

Ja, Leiden, Amsterdam. Dat was precies, vind ik wel mooi om te horen. Dan kan je nagaan, we hebben er acht jaar geleden over nagedacht, we denken dat de wereld die kant uit gaat, de markt die kant op gaat. Het is natuurlijk altijd makkelijk praten met een gebrek aanbod of over grote vragen, want dan vullen ze zich toch wel. Ondanks dat ken ik ze wel. Ik denk dat misschien ook wel een onderdeel is van nadenken over wat de betekenis van een plek kan zijn. Als je dat redelijk goed doet, dan wordt die hechting natuurlijk ook een stuk eenvoudiger. Maar wat ik nu wel heel erg beluister, wat jij terugkrijgt in de app over, voelen mensen zich daarna nog wel thuis? Dat kennelijk dus die afbreukfactoren van veel groter belang zijn dan...

Het is nog steeds voldoende hoor, dat thuisgevoel.

Nee, dat snap ik wel.

Maar het is niet optimaal.

En je ziet ook dat het zich in die tijd toch wat teruglegt. En dat komt dus doordat men kennelijk langzamerhand een toenemende mate een negatieve condensatie met identiteit gaat krijgen.

Maar dat is op zich ook logisch, toch? Dat als je daar elke keer onveilig je gebouw binnenkomt, je kan je fiets daar niet goed kwijt. Het is eigenlijk een grote bouwput en je voeten worden nat voordat je door het gebouw heen loopt. Dat is natuurlijk ook niet fijn. Meten jullie ook? Want jullie meten natuurlijk thuis hoe tevreden.

Ze zijn over het thuisgevoel.

In het thuisgevoel. Meten jullie ook hoe tevreden ze zijn over de omgeving?

Die wordt wel apart benoemd, maar dat was niet zo in het begin. Dat is dus ook weer voortschrijdend inzicht. Het heeft voor mij weer het gemak dat als ik bij de gemeente Den Haag aan tafel zit en klaag over die vuilnisbakken die nog steeds buiten staan en die openbare ruimte, dat ik gewoon zeg het maar, ik word hier op afgerekend. Want wij hebben natuurlijk ook nog een externbureau dat wij heel veel geld betalen om elk jaar te enquêteren. En ja, daar komt een huurderstevredenheidscijfer uit. Ja, dit heeft daar gewoon invloed op. En je weet gewoon, ik heb geen invloed. Gemeente, jullie moeten komen. En voordat dat besef, We deden ook mee met Adagio voor de Haagse Woonprijs, die was genomineerd. En dan sta ik ineens weer met de architect in zo'n woning.

En dat is dan ook wel net zoals wij nu aan tafel zitten. Eigenlijk zou het ook veel meer zo moeten zijn. Dat je elk project toch evalueert. Dat mis ik eigenlijk ook in de praktijk. Wij horen nu toevallig dat we aansluiten op onze doelgroep en hoe we dat aangepakt hebben.

Het is wel gek dat ik dat eigenlijk niet heb gecheckt. Ik heb een aanname gedaan acht jaar geleden. Eigenlijk is het heel stom dat ik dat niet doe.

Zo stond de architect ook van ja, wij denken dit en weet je, die gaat door die woning heen.

Robert de Dag verlengde een mooie regel.

Ja inderdaad, die kickt daar wel. Daar heeft hij ook gelijk in hoor, want ik vind Adagio, maar dat mag eigenlijk niet opgenomen worden, ook mooier dan Valero.

Die was de architect ook weer eentje, dat was MVSA volgens mij?

Ja, dat klopt. En die andere was Sjoerd Berghuis.

Ja, en wat je dus ziet waar wij dan nog extra naar kijken, dat is zeg maar dat het verschil ook weer met Bolero, dat wij die bring me boeken hebben. Dus dat je daar ook ziet dat mensen toch langer blijven hangen. En ook omdat ze opengeboken worden, ja. Wat is dat dan? Dat is dus zeg maar... Oh, voor pakketjes zeg je. Ja, maar dat is dus en je brievenbus en je pakketje in één. Want dat kunnen wij dan weer verdisconteren in de servicekosten heelgemeen. Want dan zit de brievenbus gekoppeld aan je pakket. Dus ja, die kunnen wij daarin kwijt. Maar wat je dus wel ziet gebeuren daar is dat mensen elkaar ontmoeten. En ja, wij kunnen dus... Daar zitten we ook nog met wet en reelgeving. Maar we hebben dus per verdieping... Meters voor verbruik van elektra en water.

Dat gebruiken ze alleen maar nu eigenlijk in de hotel- en kantorensector. Maar ik heb Snyder Electric zo gekregen om dat bij ons te implementeren. Qua AVG mogen we het nog niet op VAE of

huisnummerniveau, want dan zit je met privacy. Nu op de meterwoningen, dan mag het weer wel. Dus daar zitten we ook weer na te denken over innovatietijden. Maar wat ik dus nu al zie, ik zie wat de zonnepanelen, PV-panelen die op het dak liggen opbrengen, maar ik zie dus ook welke lift wordt nou het meest gebruikt door de huurders. Dus ook zelfs maar zeg maar zie ik dat ze dus heel veel gebruik maken van de trap met de fiets, wat ik nooit verwacht had, want ze hebben ook een fietsenlift richting de fietsenbergingen. Dus je kan met de lift, maar ze gaan toch met de trap. Sneller.

Ik denk dat het is, maar dat kan je beredeneren. Dat soort dingen kunnen wij dus nu zien in energieverbruik. En natuurlijk ook waterverbruik kunnen wij ook per verdieping zien. Daar hebben wij een discussie over gehad, namelijk gaan we nou voor een grotere Want snelheid is maar één verdieping, dus dat krijgen die niet in een lift. Maar moet die dan misschien groter, zodat ze met meer mensen tegelijk kunnen? Of kiezen we voor een echte, ruime, royale trap? Dus we hebben echt nagedacht. Mijn oudste dochter doet gezondheidswetenschap en een vriendin van haar doet gedragswetenschap. Dus ik had haar ook gevraagd, wat denk jij daarvan? Dus ik in de binnenstad, kom met mijn fiets aan, wat doe ik? Nou, wat is je doelgroep? Nou, jongere mensen, gewoon aan het werk, misschien ook wat experts. Oké, actieve mensen. Ik zou gaan voor de trappen. Ook als ik naar mezelf kijk, ik kom al van de fiets, ik ben al actief.

Ja, tenzij je dus wat slechter te been bent, maar dat is weer je doelgroep.

Dan kom je waarschijnlijk niet op de fiets, of misschien een elektrische fiets.

Ja, tenzij je dus misschien een handicap bent ofzo, maar dan kom je denk ik ook niet met de fiets. Of zo'n driewieler ofzo, maar goed, dat.

Heb je natuurlijk ook nog. Ja, dat zou kunnen, bijvoorbeeld met schooltjes, dat kan te zwaar zijn, dan doe je het wel. Dus dat was ook een bewuste keuze om te zeggen, nou laten we gaan voor een royale 12. Die lift is ruim genoeg, gaat prima als het nodig is, maar je hoeft daar niet iets extra's voor te doen. Dat is wel grappig.

Wij dus zeg maar, want daar kijk je natuurlijk ook naar van je levert, wij zitten in een Gresb duurzaamheidsindex. Ik weet niet of je die kent, maar dat is dus zeg maar, je krijgt een aantal punten, sterren. Nou ja, als je duurzaam bent. En wat je dus ziet met Hugo de Jonge nu, die zit natuurlijk op bbs-punten. En voor nu koeker, krijg je uit m'n hoofd drie punten in het nieuwe systeem. Dat je denkt, oké. Maar het is allemaal leuk en aardig hoe groot zo'n aanrechtblad is.

En hoe hoog je tegels achter je aanrecht is, toch?

Dat is het goede.

Dat geeft ook weer punten.

Ja jongens, we zijn daar helemaal niet meer mee bezig. Want dat is gewoon echt achterhaald in de gresp. Je gaat gewoon naar Paris Proof, liefst bij ons al, omdat je nog verder vooruit kijkt naar Future Proof, noemen we dat dan. Maar dat je wel ziet van, zeg maar, de EU taxonomie. Daar ga je naartoe en dat is ook weer echt voor je huurders, dat verbruik. Wij kunnen natuurlijk de mooiste woningen opleveren met de A+++ . Maar als die huurder deur open laat staan, 87 keer zijn bad vol laat lopen, ik zeg maar wat, dan hebben wij daar geen invloed op. Maar wij worden er straks wel uiteindelijk in die EU-taxonomie op dat verbruik afgerekend.

Ja, waar ik echt naartoe wil, en daar beginnen we nu dus in Adagio mee, maar we zijn echt aan het kijken hoe kunnen wij daar super stoer in staan om wel, zeg maar, dat verbruik per woning te kunnen meten. Maar dat je dus wil dat huurders elkaar gaan challengen, opzoeken. Hé, jij hebt ook twee pubers, hoe kan het dat jij veel minder stroom verbruikt dan ik? Ja, en dat wil je eigenlijk, en dat hoeft nog niet eens qua AVG, want er zijn gewoon echt mensen die zo duurzaam willen wonen dat ze gewoon zeggen Ik stel die gegevens beschikbaar. En ik denk dat je daar ook veel meer huurders bewust kan maken van hun gedrag. En elkaar op laten zoeken en leren van cijfers die er zijn in de praktijk. En hoe zo'n gebouw optimaal werkt.

Dat is toch prachtig? Ik heb een elektrische auto.

Wacht even. Dan mag het, dan mag het. Alleen maar dat mensen daar ontmoeten en die praten daarover. Dat is nu alleen maar het enige momentje waar ze echt elkaar ontmoeten is bij de lift. Of bij die Dreammebox of in die fietsenstalling. Maar voor de rest zijn het hele anonieme gangen. En ja, ik denk dat van juist die verkeersruimtes moet je het eigenlijk... En natuurlijk die commerciële ruimtes.

Ja, nee klopt. Wat denk je van de sociale cohesie in die toren?

Metten jullie dat ook? Als ik zie op die app, ik meet niet die cohesie, maar ik zie wel hoeveel mensen er op die app aangesloten zijn en ze gaan er niet van af. Je kan je wel voor bepaalde onderwerpen afsluiten. Dat is gewoon hoog. Bijna het hele bereik. Dus ja, dat zegt wel iets.

Oké, wel interessant ja.

Ja, want de Haagse Woonprijs hebben we dus niet gewonnen, omdat je geen daktuin hebt. Maar als je natuurlijk heel innovatief nadenkt, dan is dit natuurlijk een heel ander verhaal. Ja, oké.

Ja, interessant. Ik zit te denken of je nog meer vragen hebt hierover.

Ik zal ook even zo'n anoniem printscreentje doorsturen, dat je ziet wat er gebeurt in zo'n app.

Nou ja, ik kijk ook naar gebouwen, want ik heb iets van vijf onderzoeksgebouwen in het Spuikwartier. Waaronder de Adagio en Bolero. En volgens mij nog de Kroon. En ik pak ook de, hoe heet die toren ook weer, de Nieuwe Babylon mee. Die hoogbouwtoeren. En het Wijnhavengebouw. Die als het goed is zijn dat gebouwen. En nu ben ik mijn verhaal helemaal kwijt wat ik hierover wilde zeggen. Oh ja, dat ik dus ook kijk naar de variabelen in die gebouwen. Dus nou ja, wat je net zei van de Adagio heeft helemaal niet echt Een gedeelde ruimtes, een beetje dan misschien, maar niet echt een gemeenschappelijke daktuin of een gemeenschappelijke woonkamer of zo. En ik wil dus ook kijken hoe dat dan verschilt tussen de gebouwen.

Dus of als er wel een gemeenschappelijke daktuin is, of dan dat buurtgevoel weer wordt versterkt op een of andere manier, of als dat er niet in zit misschien of bepaalde kenmerken van zo'n gebouw. Dus kijken of daar nog verschillen in zitten. Dat is wel interessant, denk ik. Want bijvoorbeeld die Babylon, die heeft een hele grote winkelcentrum in de Plint. Dat verschilt natuurlijk ook weer ten opzichte van zo'n Adagio, die misschien alleen een koffietentje heeft. Verder niet hele uitgebreide winkelvoorzieningen ofzo.

In de schaal van Nieuw-Babelonde is het natuurlijk echt een gigantisch gebouw met gestillende torens.

En het ligt ook pal naast Centraal natuurlijk.

En er zie natuurlijk een heel winkelcentrum onder. Maar feitelijk aan de voet van zowel Bolero als Adagio is ook één groot winkelcentrum.

Ja, nee klopt.

Met heel veel horeca. Het is altijd een beetje van hoe groot is je... Je onderzoeksgebied, zeg maar.

Ja, klopt.

En hoe je het ook bent of keert met alle gebouwen die jij noemt, je zit gewoon eigenlijk in het centrum. Ja, klopt.

Maar dat is op zich ook wel interessant, want Den Haag is natuurlijk echt rondom centraal, zo zit je heel centraal. En de Zuidas is natuurlijk weer minder stad-stad. Hij is weer wat meer daar buiten, maar op zich wel bruisend. En daar heb je weer die combinatie met kantoren heel erg. En een beetje het corporate sfeertje, zeg maar. Een beetje het kantorensfeertje. En de wijnhaven is natuurlijk weer heel anders in Rotterdam, want daar heb je juist weer heel erg die oude identiteit en een beetje de havenidentiteit. En dus er zijn ook weer verschillen tussen de gebieden en daar kijken we ook wel naar.

Het is misschien wel leuk, wij hebben dus echt comfort housing, zijn wij factory, die zit op de Zuidas. Daar zijn wij die uitdaging aan gegaan om zeg maar in plaats van een corporate, echt een IKEA-concept dan voor die politieagenten, wat we niet uit kunnen rollen omdat we tegen die huisvestingsvergunning houden. Maar zij hebben wel gezegd, wij willen hierop doorpakken, wij vinden het zo interessant. Dus ja, die zitten op die zuidas. Ik denk dat het voor jou misschien wel interessant is om ook eens een keer met die eigenaar te spreken. Want zij leren natuurlijk als iemand, je kan van mijn vastgoedpropertymanagers zeggen van, die zijn heel erg huurdersgericht. Als iemand huurdersgericht is, dan is het ook een corporate housing. Huurders op Facebook-niveau, die komen heel lang. Dus dat vind ik rete interessant.

Maar dan kan je ook zien het verschil tussen denken in huurders en andere bewoners. Dus als je wil, kan ik dat ook even vragen. En je zou ook even kunnen kijken met Johan van Area of People. Om te kijken of hij ook het verschil ziet. Wat blijft het animo in die hoge torens om aangehaakt te blijven op die app. En ja, hoe dat thuisgevoel dan beïnvloed wordt, dat is misschien ook wel interessant.

Maar je moet heel even kijken of dat gaat lukken, want het onderzoek moet echt wel een beetje afgebakend blijven. En ik merk ook dat nu die interviews zijn ook wel goed qua input voor de enquête. En die enquête gaat ook wel echt volgende week deur uit. Dus daarna kan ik er wel...

Voor mij persoonlijk. Maar hoe komt dat? Hoe is dat nou ontstaan? Met Sjoerds zijn we begonnen vanuit Doelgroep Denken en die gaat een plattegrond maken. Hij gaat met die plattegrond kijken, hé, hoe krijg ik dit plot? Geconfigureerd tot uiteindelijke verdiepingen en een toren. En dan gaat hij nog een keer terugkijken van ja, oké, vind ik het dan nog fraai, hoe doen we dat met die balkons? En dan komt natuurlijk weer de reden dat hij een hele riembrand erover heen. Bij MV is het haast heel anders. Daar staat Roberto en die ziet dingen uit, dat is maar een plot. En die praat een keertje met Jokune, dat is de supervisor. En die begint te schetsen. En dat gaat naar zijn mensen. En vervolgens zie je Roberto nooit meer aan tafel. En alleen maar zijn mensen. En die gaan hem dan in zijn ideeën uitwerken.

En helemaal vanuit de buitenkant. En toen hebben we ongehoorlijk veel geworsteld met de plattegronden in de toren. En toen hebben we uiteindelijk echt... Sjoerd weet dat niet, nooit zeggen. We hebben zijn plattegronden gepakt. Die hebben we in de toren gelegd. Deze werken, hoe krijgen we die werkend in toren aan? En uiteindelijk toch een beetje de hand van de architecten moeten vasthouden om de plattegronden te maken. Dus je ziet er een hele andere manier van benaderen.

Ja, je ziet ook wel dat er weer verschillen zitten tussen architecten. Want de ene architect is heel erg gefocust op... Hoe gaat dit gebouw werken in zo'n gebied en hoe doe ik er alles aan om dat goed aan te laten sluiten. En die hebben ook hele ideeën bij Jane Jacobs en Jan Gil en hoe dat allemaal werkt en met mensen en dynamieken en dat soort dingen. En andere architecten die zijn gewoon iets meer down to earth en die zeggen gewoon ja ik maak gewoon iets moois hier en hoe dat allemaal werkt. Daar denk je niet al te veel over na, zeg maar.

Sjoerd is er heel erg gegaan voor wat gewoon een goede plattegrond is. Dus wat fijn wonen is. Als ik nu naar een woning ben, wat is fijn? En natuurlijk de rest moet gaaf zijn. En hij heeft heel veel aandacht aan de entree gegeven. Want daar heb je natuurlijk vanaf Maaiveld in Torreby echt wel een hele royale entree. Het ziet er echt heel mooi uit. Dus daar heeft hij heel erg over nagedacht. Hoe werkt dit gebouw op het Maaiveld? Dus met die galerij en de echte entree.

5.8 Interview 8

Senior architect at Klunder architecten

Klunder architecten

Is goed. Mijn naam is Gijs Burg. Ik ben architect bij Klunder Architecten. En meestal opereer ik als projectarchitect. Ik werk nu 9 jaar hier. Ik heb hiervoor 1 jaar bij Power house Company gewerkt. En daarvoor heb ik uit de TU Eindhoven ook gestudeerd. Dus bouwkunde. En daarna gaan master in architectuur. En nou, negen jaar bij Klunder en in het begin was ik meer ontwerper, zeg maar, langzamerhand. Steeds verder opgegroeid. En nu draai ik eigenlijk mijn eigen projecten. Ik vind het vooral leuk om in de beginfase, te werken, dus eerst puzzelen op het programma, van hoe krijg je de structuur erin, hoe ziet het gebouw er globaal uit, hoe past het in zijn stedelijk weefsel, hoe sluit dit aan op het stedelijk weefsel, wat voor materialen, kleurgebruik, dat soort dingen, dat vind ik het interessantste. Platgronden uitwerken. Bij Klunder architecten hameren wij nogal op efficiëntie, dus wij proberen om efficiënte platgronden te maken met mogelijk houden. Dat heet toch GBO-BVO-Factor. Ik weet niet of je dat kent.

Looman, Juliet

Zeker, ja.

Klunder architecten

Ja, precies. Dus dat je die zo efficiënt mogelijk maakt om uiteindelijk wat publiek wat centen over te houden om ook iets in de gevel te kunnen doen, bijvoorbeeld. Mijn rol bij Sonata, dat was ook projectarchitect, zeg maar. Met name in de beginfase. Heel erg bij betrokken geweest. Samen met Jan Coenen, dat was dan de supervisor van het geheel. Torens eruit komen te zien. Het idee was altijd om... Je had het muziektheater dat hij heeft ontworpen, natuurlijk. En daarachter zou een verhoogd maaiveld komen. En daarop zouden twee torens komen. Dat is de Bolero-toren, die wij uiteindelijk hebben ontworpen en laten bouwen. En de Cantata-toren. En die zouden samen op een verhoogd maaiveld staan. Ik laat je wel even wat plaatjes zien. Dat vind ik altijd wel een makkelijke uitleg, zeg maar. Dus kijk, hier zie je dat muziektheater.

Klunder architecten

Dit is de Bolero-toren die wij uiteindelijk hebben gebouwd. Dit is de Adagio-toren, die heeft MVSA ontworpen. Dit is het verhoogde maaiveld, zeg maar. En die verbindt eigenlijk een aantal functies op een verhoogd niveau. Bijvoorbeeld, hier zitten foyers van het muziektheater. En die mensen zouden dan hier gebruik kunnen maken van dat balkon. En dat ligt een stuk hoger, dus het idee van het Yokune was ook altijd om een soort Spaanse trappen, noemde hij dit dan, om zo rustig naar boven te kunnen lopen, zeg maar. En hieronder zou dan voornamelijk de hele expeditie zitten voor alle vleugels en zo. Dus dat hele expeditie hof uit het zicht te halen, dat was het grote doel geweest.

Looman, Juliet

Maar dat is niet gelukt, want het verhoogd meiveld dat is er niet gekomen, of wel?

Klunder architecten

Ja, dat is inderdaad een heel lastig onderwerp, inderdaad. Het is uiteindelijk niet gekomen, vooral niet zoals het hier nu gepresenteerd is. Het heeft eigenlijk toe geleid dat Het plan was altijd om deze hele begane grond te gebruiken voor fietsenstallingen. Ik weet niet of je onlangs op de locatie bent geweest, maar je ziet dat iedereen zijn fietsen hier allemaal voor zet. Omdat er een tijdelijke fietsenstalling gemaakt is op dat verhoogd maaiveld dat hierachter ligt. Dat is niet de situatie die wij voor ogen hadden, inderdaad. Het zou een soort tijdelijke oplossing zijn geweest. Het zou gefaseerd gebouwd worden. Dus eerst de Bolero-toren, dan de Cantate-toren. Dan zou die expeditie daar

tijdelijk tussen invoeren zo. Dat is er uiteindelijk nooit gekomen. Ten eerste omdat de Cantate, je had ook met Koert Damstra een gesprek gehad, begrepen ik hè?

Looman, Juliet

Ja, klopt, ja.

Klunder architecten

Die heeft daar misschien ook al wat over verteld, of niet? Over de hele ontwikkeling met Toren C. Nee?

Looman, Juliet

Nee, nee. Maar we hebben het ook best wel veel over echt mijn scriptieonderwerpen gehad en niet per se over de hele ontwikkeling van dat gebied, zeg maar. Maar ik vind het heel interessant om wel wat te weten, want het is wel goede achtergrondinformatie.

Klunder architecten

Ja, want die toren Kandate is er nooit gekomen omdat de gemeente wilde daar heel graag een hotel. En dat leverde te weinig op voor deze ontwikkeling. En het was uiteindelijk niet rendabel, dus het is er ook nooit gekomen. Ja, en zo waren er ook tal van technische uitdagingen uiteindelijk hier tussen, waardoor het nou op dit moment niet... Ja, volgens mij is Jo Coenen er nog wel mee bezig een plan voor tekenen en dat dan hier, nou ja goed, dit is echt nog helemaal in schetsfase, wat eigenlijk jammer is, omdat wij dit wel als ensemble hebben ontworpen natuurlijk.

Looman, Juliet

Ja ja.

Klunder architecten

Dus hadden wij het zo uitgevoerd, zodat al die functies netjes opgelost zouden worden. Wat met name bij hoogbouw wat altijd de uitdaging is om al je noodzakelijke functies die je moet maken. Fietsenstallingen en zo, dat netjes op te lossen. Want je kunt je voorstellen, hoogbouw, veel woningen op een klein plot. Ja, al die functies die moeten ergens een plekje krijgen. En je wilt ook levende geplinten hebben. Dus die mensen, die druisen vaak een beetje tegen. En hier, dit is echt wel een schoolvoorbeeld daarvan, hoe dat eigenlijk een beetje mis is gegaan door aflatende ontwikkelingen.

Looman, Juliet

Want hadden jullie het dan anders ingevuld? Stel dat jullie dat eerder hadden geweten, dat die toren daar niet zou komen. Hadden jullie dan je plintfunctie of überhaupt je functies rondom de plint anders ingedeeld, anders ontworpen?

Klunder architecten

Ja, die tijdelijke fietsenstalling die er nu gemaakt is, dat is geen oplossing. Dat hadden wij nooit zo. En dan had je het ook nooit goedgekeurd gekregen vanuit de gemeente. De gemeente gaat zoiets nooit goedkeuren dat je zegt nou we zetten hier een toren van 80 meter neer en de fietsenstalling ja dat is ergens kruipt of sluipt door eerst bovenin in een metalen fietsenrek.

Ja en over het algemeen is het ook zo dat mensen die met de fiets komen altijd de snelste route naar hun woning willen dus die gaat niet erg helemaal naar de achterkant om daar hun fietsenstalling, je zet het gewoon voor deur en dan krijg je dezelfde situatie als de gemeente. Ik ben een kleurende architect en wij proberen daar wel altijd goed in te zijn, zeg maar. Dit is eigenlijk het schoolvoorbeeld van hoe het niet moet, helaas. Dus ik had liever een project laten zien waarbij het goed is gegaan.

Want het ging met name over de aanhechting op de begane grond in jouw onderzoek, hè, begreep ik?

Looman, Juliet

Ik kan een klein beetje uitleggen wat mijn onderzoek een beetje is. Dat heb ik natuurlijk nog niet echt gedaan. Misschien heb je wel een stukje gelezen over wat Koert heeft doorgestuurd, maar dat weet ik niet zeker. Het gaat eigenlijk over plaatshechting, dus hoe bewoners van hoogbouw zich verbonden voelen met hun buurt, hun hoogbouwbuurt. Het komt een beetje voort uit dat er steeds meer hoogbouwbuurten worden gebouwd, vaak anoniem, een beetje onmenselijke schalen. En je hebt ook best wel veel gebieden waarin je gewoon ziet van, als je daar rondloopt is het niet echt een fijn gevoel. Plus dat plaatshechting vaak uit twee onderdelen bestaat. Je hebt het sociale, dus dat is heel belangrijk. Dat sociale is echt bijna de key van het hele plaatshechting. Maar je kan je ook fysiek hechten aan de plek. En dat is ook niet heel onbelangrijk, zeg maar.

Want dat zorgt er ook weer voor dat mensen de buurt schoner houden. Of juist meer contact leggen met de burens. Of minder snel verhuizen, waardoor je toch meer dat buurtcontact met elkaar hebt. Dus de fysieke plaatshechting is ook heel belangrijk en daar lag een research gap. Wat is er dan in die fysieke omgeving, in zo'n hoogbouwbuurt in Nederland, belangrijk om mensen te laten hechten aan hun buurt? Wat vinden ze daarin? Vanuit dat idee heb ik een onderzoeksopzet gemaakt waarin ik dus en experts ga interviewen en waarin ik 2500 enquêtes heb uitgezet. Dus die staan nu allemaal uit in Amsterdam, Rotterdam en Den Haag. Dus in Spuikwartier, Zuidas en Wijnhaven. Dus echt de hoogbouwbuurt die je nu eigenlijk hebt. Om daar gewoon eens te kijken van oké, hoe blij ben je met je buurt? En wat vind je dan in je buurt heel belangrijk?

En wat mis je daar nog in? En om te kijken of daar een soort van duidelijke conclusie uit te trekken is. En natuurlijk is het allemaal weer afhankelijk van stedelijke context. Er zijn heel veel factoren nog waar je iets van kan vinden. Maar goed, ik ben dus vooral benieuwd naar, oké, wat is er in zo'n omgeving dan belangrijk dat mensen zich hechten aan zo'n plek? En wat is er dan in de gebouwen belangrijk dat mensen zich hechten aan een plek? Hebben ze er veel waarde aan? Vinden ze het erg dat een gebouw heel hoog is? Of vinden ze het juist tof dat iets heel bijzonder eruit ziet? Of kun je daar ook aan hechten, zeg maar? Dat is ook een beetje wat ik dan wilde weten van ontwikkelaars, architecten en urban planners, zeg maar.

Die heb ik alle drie inmiddels in mijn lijstje wel staan. Je bent ongeveer een van de laatsten, dus ik heb er best veel gehad. Om gewoon eens te kijken van, oké, doet een architect in dit geval ook wat aan die plaatshechting? Houden jullie rekening met hoe gaat mijn gebouw landen op dit maaiveld en hoe zorg ik ervoor dat bewoners toch hier heel fijn wonen en heb je er invloed op wat de gemeente bijvoorbeeld aan de openbare ruimte nog initieert. Sommige mensen die zeggen nou wij sporen de gemeente ook heel erg aan van oké wij gaan dit plan maken en in de openbare ruimte moet er dan dit en dit gebeuren zodat dat allemaal goed samenkomt zeg maar. Dat is op zich wel een mooie conclusie. Dus ik ben meer benieuwd doen jullie iets aan plaatshechting? Houden jullie er rekening mee? Hoe landt zo'n gebouw op het maaiveld. Hoe werkt dat?

Klunder architecten

Ik denk dat ik even een ander project laat zien, waarbij ik persoonlijk vind dat het wel heel goed gegaan is. Het spuitkwartier is gewoon erg lastig. Wat ik al zei, we voortborduurde op een mogelijke ontwikkeling, andere torens ernaast en een beetje het oplossen van het fietsgedeelte.

Looman, Juliet

Maar ik ben ook wel heel benieuwd waarom Sonate dan helemaal niet goed is gelukt. Is dat dan alleen door de fietsen of heeft het ook andere factoren?

Klunder architecten

Nou, het is echt een heel smal plot. We hadden vrij weinig ruimte omdat we ook heel veel technische ruimtes in het gebouw kwijt moesten. Dus er moesten containerruimten komen, er moesten sprinklerruimten komen, er moesten trafo ruimten komen. Elektra, die heeft een invoerkast nodig, al dat soort dingen, die hebben dat toegeleid tot de begane grond. Er zijn wel dingen die voor ons weer heel bijzonder zijn, wat Papijs buikkwartier met name die hoge plint. Dus dat chique uitstraling die het heeft op de begane grond. Zoals dit hier. Dit hebben wij in vrijwel nog geen enkel plan voor elkaar gekregen. Dat je echt drie verdiepingen hoge entree hebt. Een luifel die er heel chique uitziet. Dus daar hebben we voornamelijk op ingespeeld. Dus alle woonverdiepingen. Je woont hier, maar het is ook thuiskomen dat een heel chique gevoel geeft. Met name die entreehal. Die is ook drie verdiepingen hoog en daar zitten ook weer die Spaanse trappen in. En daar kun je op verschillende niveaus naar de fietsenstalling of naar de lifthal toe.

Looman, Juliet

Ja. Oké, dus echt wel hoge plinten, hoge entree waar je echt binnenkomt, zeg maar.

Klunder architecten

Ja, precies. Dus dat is wel echt heel erg uniek. Kijk, het idee was altijd dat je... Het verhoogt dus een maaiveld. Je hebt de begaande grond. En die trap die ik net niet zie, die zit hier binnenin. En die voert eigenlijk de bewoner ook door naar die verhoogde maaiveld erachter toe. Dus als daar inderdaad foyers en kleine winkels gaan zitten, dan is het voor bewoners super tof om binnen het gebouw door ook naar boven te kunnen lopen. Dat was het hele idee eigenlijk. Oké. Dat zie je dus. En hier sta je er eigenlijk recht voor. Ja, het is hier lastig te zien, maar hier zie je de trappen door omhoog. En dit is ook tijdens de bouw nog deze foto's genomen.

Looman, Juliet

En heeft de mate van transparantie, want ik zie heel veel glas, ook invloed?

Klunder architecten

Ja, absoluut. Er is veel glas, heel veel raamopeningen. We wilden ook verlichting, dat er iets speciaals gebeurt. Dus avonds zijn dit up-down lighters die kolommen heel mooi aanlichten. Dus die aanhechting van het maaiveld dat is dan heel belangrijk. Maar dit is met name dan in architectonische zin allemaal gebeurd. Bovendien een bekroning en bovendien hebben we dan ook nog wat aanlichting. Zodat dat s'avonds ook meedoet in die skyline van Den Haag eigenlijk.

Looman, Juliet

Ja, ja. Oké, dus mensen zijn ook wel echt gewoon trots op hun gebouwen, zeg maar.

Klunder architecten

Ja, dat is wel een beetje het idee, zeg maar. Het was wel grappig wel, de landen. Gesprekken met welstand. En we hadden een redelijk vlakke beëindiging. En zeggen van ja, dat is echt een Rotterdamse beëindiging. Ze zijn van nee, Den Haag, dat zijn kroontjes. Dat moet je bekronen. Dus dat hebben we daar ook, ja dat hebben we echt als ontwerp opgaven gezien om die beëindiging bijzonder te maken met die echt bovenin zit echt Hele grote penthouses. Maar dat geeft het hele gebouw een wat chiquer aanzicht.

Looman, Juliet

Ja, zeker. Ook op de begane grond.

Klunder architecten

Dat natuursteen enzo, dat is ook een wat duurder materiaal dan dat je dat met z'n werk maakt. We hebben die gouden kozijnen terug laten komen. Dat zijn allemaal middelen om het wat chiquer te doen laten lijken in ieder geval.

Looman, Juliet

Ja, mooi. Ja, ik moet hier wel eerlijk zeggen, ik was gisteren toevallig nog bij de Edge. Nee, sorry, bij Valley. Maar het is ontwikkeld door Edge, maar bij Valley. En daar hebben ze dus ook geprobeerd de plint eigenlijk heel transparant te houden. Sowieso is daar echt een duidelijke voor- en achterkant van het gebouw. Maar goed, daar haal ik het even niet over. Maar de plint is best wel... Het is van glas, maar je kan er eigenlijk bijna niet doorheen kijken. Dus als je daar langs loopt, dan loop je eigenlijk soort van voor je gevoel langs een soort dichte gevel. Dus dat is best wel eigenlijk onveilig dat ik daar langs liep en dacht van nou ik kan me wel voorstellen dat dit misschien niet echt wat toevoegt voor de plaatshechting als je hier zou wonen, zeg maar.

Klunder architecten

Wil ik nog eventjes wat anders laten zien in het gebouw waar wij in Rotterdam mee bezig zijn. Dat is de Grote beer. Dit is even een plattegrond waarin je dus ziet wat dat betekent voor ruimtegebruik dat je allemaal nodig hebt voor bergingen en voor fietsen. Dus dit hele groenige deel. Die je allemaal gewoon moet hebben. En op de eerste verdieping zitten ook nog allerlei bergingen. Dus je moet heel goed nadenken over hoe je met je ruimtegebruik wilt gaan. Dus al deze witte gedeeltes, gemeenschappelijke woonkamer, hier zit commerciële ruimte en hier zitten ook commerciële ruimtes. Dus als je dan terug naar het plaatje gaat, dan zie je dat ondanks dat er heel veel fietsen ingestald worden, van buiten zie je eigenlijk alleen maar levendige functies. Kijk, hier zie je ook de entreehal, die hebben we dan ook wat hoger proberen te maken.

En dan op die hoek, daar zit dan die gemeenschappelijke huiskamer bijvoorbeeld. Maar burens zijn binnen en je moet je poelen aanspelen of wat dan ook. Dus dat meer is dan een anonieme ingang. Je pakt een lift, je ziet je burens nooit en je gaat naar boven. En dat hebben we niet alleen in de Plint gedaan, maar dat hebben we ook geprobeerd om op de dakterrassen te doen. Dus dit zijn collectieve dakterrassen waarbij elke van die dakterrassen een verschillende functie heeft. Een aantal plantenbakken waarin mensen zelf kunnen tuinieren. Hier zit een aantal daktuinen die voor de bewoners zelf bedoeld zijn. En ik geloof hier zit dan een dakterras dat ingedeeld is zodat mensen daar kunnen sporten. Dus er staan een aantal eenvoudige gewicht hef dingetjes bijvoorbeeld.

En wat ook wel geinig is naast deze tuin waar dan getuinierd kan worden, zit ook nog een gemeenschappelijke ruimte daarnaast. Dus op die manier probeer je overal in je gebouw plekken te maken die van meerwaarde zijn, zeg maar. Dus dit is zo'n project waarbij dat heel goed gelukt is, denk ik zelf. En met name, dus die functies die je moet maken, zeg maar, die zitten nu heel eenvoudig. Kijk, We bouwden hier tegen een winkelcentrum aan, dus het Alexandrium. Dus je hebt eigenlijk één hele lange gevel die je gebruiken kan om al je noodzakelijke functies tegenaan te doen. En alle andere gevels kun je helemaal openen.

Looman, Juliet

Ja, dus hier heb je eigenlijk wel een hele duidelijke voor- en achterkant van het gebouw. Maar in dit geval is dat alleen maar heel erg goed omdat de levendigheid op straat hiermee wordt bevorderd.

Klunder architecten

Ja, ja. En wat ook wel interessant is, om mee te geven als je het dan hebt over blinde en hoogbouw. In Amsterdam is in, volgens mij was dat 2012, die kwamen, die liep een beetje tegen het probleem aan dat je, jij hebt zeg maar BBL, voorheenbouwbesluit, daar staan allerlei eisen in en regels, die

stelden dat elke woning een buitenberging moet hebben van vijf vierkante meter. Dat is een beetje bedoeld vanuit het, als je eenzinswoning hebt en een tuintje, dan wil je daar ook een plek hebben om je fiets droog te parkeren. Dus vanuit die gedachte is dat eigenlijk een eis geworden. Maar in hoogbouw is dat erg lastig, want als je 100 woningen hebt en je moet 5 vierkante meter plus nog een gang erbij, dan ben je echt heel veel vierkante meters kwijt.

Alleen maar voor zo'n buitenberging te maken, die bedoeld is voor de stallen van je fiets. Dus de gemeente Amsterdam, die heeft dat heet dan een gelijkwaardigheidsbesluit. Die heeft dat in leven geroepen om te zeggen van nou, als jij je fiets in een collectieve fietsstalling kan plaatsen, dan heb je dat op een gelijkwaardige manier opgelost. Een fietsstalling collectief te maken, kan je veel efficiënter indelen. Je kan daar veel meer fietsen in kwijt dan wanneer je voor iedere woning vijf vierkante meter gaat reserveren. Dan eisen ze wel dat in je woning daar ook nog een ...een extra berggang wordt opgenomen, zodat je kerstspullen en dat soort dingen op kan bergen. Maar die regels hebben wel toegeleid dat zo'n soort oplossing mogelijk is... ..met een hele grote, transparante fietsstalling. Hier hebben we ook echt nog een heel ontwerp opgemaakt.

Dat zal ik ook wel even snel laten zien. Kun je dus veel efficiënter met je ruimte... Omgaan. En hierbij wilden we voornamelijk ook naar de gemeente toe, daar wilden we dat ook laten zien, dat die fietsstalling echt iets meer is dan alleen maar een ruimte waar je fiets stalt. Dus dit is een hele hoge ruimte en middels het kleurgebruik enzo, maar dan toch nog iets van te maken met naamgeving, dat je niet weet waar je fiets hebt geparkeerd. En als je hier binnenkomt, dan kun je helemaal door het gebouw heen kijken, zeg maar. Dus dit is als een één grote as. Dat zie je hier ook, zeg maar. Dus hier zit een puin. En dit is die fietsenstand. En dan kijk je hier door de entreehal naar buiten. Dan kijk je eigenlijk door de huiskamer heen. En dat is het mooie, dat je ook altijd wel een daglicht toetreding hebt. In dat soort ruimtes, zeg maar. Ja, en een soort van sociale veiligheid, misschien. Ja. Dat zie je ook bij dit soort bergingsclusters. We hebben nooit doorlopende gangetjes. Ja, oké, dit stukje dan.

Dat soort dingen, daar hou je altijd wel rekening mee. En dit is nou een voorbeeld waarbij we commercieel bijvoorbeeld ook te begane grond hebben. We hebben ook al van voorbeelden waarbij we dan, omdat dit eigenlijk te ondiep is voor een woning, net is. Dus dat je een woning hebt waar je op je programma grond binnenkomt. En op de eerste verdieping zit dan je slaapprogramma bijvoorbeeld. Op die manier kun je dus een woning op de grond maken wat in zo'n woongebouw ook altijd wel heel erg prettig aanvoelt. Want dan zie je dat mensen daar vaak ruimte toe eigenen, zeg maar. En dan wordt het gebouw ook veel leefbaarder, zeg maar.

Looman, Juliet

Oké, ja. Het is eigenlijk nog een hele uitdaging. Misschien ken je hem wel van Emiel Arends? Ja. Ja, die vertelde nou ook dat een toren echt een soort machine is. En voordat je al je verplichte functies hebt kunnen wegstoppen in de plint, of één verdieping omhoog, ben je eigenlijk al 75% kwijt, in principe. Dus hij zei, het is best wel lastig om zo'n toren nou echt goed neer te zetten. En hij zei, als je het verkeerd doet, dan kan het ook wel echt verkeerd gaan, want dan haal je gewoon de hele leefbaarheid weg van zo'n straat.

Klunder architecten

Zeker. Ik kan ook nog wel een ander project laten zien. Want deze twee projecten, heel toevallig, hebben die beiden geen parkeerplaatsen. Deze hele toren, daar hebben ze voor elkaar gekregen om in een nabijgelegen parkeergarage parkeerplaatsen af te kopen. Maar meestal moet je dat ook op eigen terrein oplossen. En dat is ook altijd een hele grote... Ja, dat drukt enorm de levendigheid natuurlijk van de plek. Want je wil natuurlijk niet op de begane grond gaan parkeren. Ja, dat gebeurt

vaak wel hoor. Dus dat je op de begaane grond parkeert en dat je toch wat functies probeert weg te werken. Of je probeert auto te parkeren om dat te verstoppen.

Looman, Juliet

Ja, bijvoorbeeld de eerste, tweede verdieping ofzo. Dat zie je ook nog wel eens. Ja, precies.

Klunder architecten

Nou, dat wilde ik dus net laten zien inderdaad. Maar dat zijn wel hele dure... Dure oplossingen, maar die werken wel heel erg goed. We hebben een toren gedaan in Rotterdam Centrum. Dat is deze toren, 100 Hoog heet die. En daar hebben we ook hier weer, we gaan de grond, allemaal restaurants, commerciële ruimtes. En een grote royale entree die heel transparant is zoals je ziet. Alleen het parkeren dat is dus wel grappig, dat zie je dus bijna niet. Dat is dus verstoppt achter de reclameborden van die commerciële ruimtes. En ook op deze laag onder die laagbouwgedeelte. Vanuit afstand dat valt helemaal niet op. Dus het lijkt wel alsof er een soort knip is gemaakt in het midden om daar het parkeren te lossen.

Klunder architecten

Ja, precies. En dan hier zie je dat. Hier rij je naar binnen. Ja, je ziet ook al meteen wat er gebeurt. Hoeveel ruimte je dan allemaal weer aan... En hier hebben we dus allemaal naar de eerste verdieping weten te krijgen. Anders ben je dat ook allemaal kwijt op je begaane grond. En dan gaat het dus echt niet goed.

Klunder architecten

Hier zit dat ook wel een beetje in hoor, die voor- en achterkant. Het is altijd heel prettig om een kant te hebben die... Ja, zeker. Ja. Waar dat wel iets meer past, zeg maar. Want hier hebben we natuurlijk ook de kant gekozen waarin je meer in de straat zit. Hier wil je dat natuurlijk niet. En deze straat, dat zie je ook verderop. Dit zijn allemaal ingangen van parkeergarages. Het is heel fijn om een stad te hebben die dat ook toelaat, zeg maar.

Looman, Juliet

Ja, precies. Dat het niet meteen afbreuk doet aan je gebouw. En de Wijnhaven, daar hebben jullie dus 100hoog gedaan, dat is natuurlijk ook mijn casestudiegebied. Want als we even meer gaan naar de omgeving, want het gebouw is denk ik nu al duidelijk en wat jullie daar precies aan doen, om ook een beetje die plaatshechting te bevorderen misschien. Kijken jullie ook naar de omgeving en wat mensen in zo'n gebouw nodig hebben in de omgeving? Of is dat minder jullie taak?

Klunder architecten

Dat ligt eigenlijk bij de gemeente inderdaad. Bijvoorbeeld dit plan hebben wij wel gezegd van op dit moment zit hier nou een ventweg en er wordt heel veel geparkeerd door die zikstvuur die aan de overkant zit. Dus dat hebben wij wel voorgesteld van dit moet een fietsstraat worden waar de auto te gast is, waar ze eenmaal pakketjes kunnen afgeven. En de gemeente heeft dat uiteindelijk wel overgenomen. Maar zijn daar wel leidend, zeg maar. Dus het gaat dan over vraagstukken als waar ga je dan parkeren, waar is de pakketbezorging, dat soort dingen. Ja, dus je kunt ze op zich wel een beetje meenemen in je plan. Dat is eigenlijk wat ik hiervoor ook al zei. Je kunt wel aangeven van oké, wij gaan dit bouwen en het zou voor ons plan heel goed uitkomen als er in de openbare ruimte eigenlijk ook wat extra's wordt gedaan om hier wat meer kwaliteit in toe te voegen. Maar natuurlijk uiteindelijk is de gemeente aan zet en ja, kun je dat alleen maar meegeven en dan hoop je dat ze er wat mee doen.

Ja, maar dat heeft dus ook echt te maken met wat de eigendomsgrenzen zijn. Grasveldje en alles daarbuiten is niet van de opdrachtgever. Dus daar hebben we niks over te zeggen. Soms is het wat

anders. Dit zijn allemaal binnenstedelijke opgaves en dan is dat vaak heel afgebakend. Maar als je bijvoorbeeld op een kantoorterrein zit, dat doen wij eigenlijk ook heel erg vaak. Kijken, dit project, het zijn twee torens op een verhoogd maaiveld, dat we hieronder zit parkeren. Dus hier zie je dat het al verdiept is, zeg maar. Dat totaal geen idee van dat die allemaal geparkeerd wordt en aan de voorzijde zeg maar of aan de kant van het kanaal hebben we dat helemaal met de supervisor ook afgesproken dat helemaal als een soort taluut naar dat water toe loopt hier ben je al dat auto parkeren ben je gewoon uit het zicht Maar dit zijn hele dure oplossingen natuurlijk.

Maar op zich, half verdiept parkeren is altijd nog minder duur dan helemaal verdiept parkeren. Eens, maar... Ja, beter kunnen doen. Maar goed, het is nog steeds duur. Ja, eens. Ja.

Dat is constant... Ja, ik ben nu ook SWSP. Ik ben vandaag toevallig bezig met een studie in Deventer. En ik ga precies over dit soort vraagstukken. Dan ben ik een telmodel aan het maken van... Parkeren onder de grond levert je zoveel extra woningen op natuurlijk, omdat je al dat parkeren verdwenen hebt. Maar daar staat dan ook weer de kosten tegenover. Er gaat vaak een hele studie aan vooraf voordat we eindelijk over architectuur en dat soort dingen gaan praten. Het zijn eerst telmodel op telmodel, soms zes verschillende varianten. Maar dat is ook de puzzel, dat vind ik ook hartstikke leuk. Ik hoop natuurlijk dat ze een variant kiezen, of dat je met z'n allen een variant kan kiezen waarbij, wat jij zegt, het aansluiting maaiveld voor ons, als architect, is dat wel echt het allerbelangrijkste. Zijn maar weinig mensen die echt naar... ..naar boven kijken. Ja, ik kan het hebben over de beëindiging van een gebouw enzo, maar wat je beleeft is wat er op straat gebeurt. Dat is gewoon het allerbelangrijkste.

Looman, Juliet

Zeker. En als we het dan hebben over, even misschien los van de projecten, maar gewoon meer van, oké, je hebt de plaatshechting en hoe mensen hun buurt ervaren. Wat denk je dan dat daarin heel belangrijk is? Als we ook gewoon kijken naar de omgeving van zo'n buurt. Of het autoluw is, of er voldoende brede paden zijn, of dat er heel veel groen is, of dat er water is, of dat er ontmoetingsplekken zijn. Heb je daar nog echt een mening over, dat je denkt van nou, dat is wel echt bevordelijk voor plaatshechting, even los van het gebouw waar de mensen wonen, en dat ze goed binnenkomen, en dat het er transparant en hoog en fijn uitziet?

Klunder architecten

Ja, ik denk dat het heel prettig is om al die dingen die je noemt, te leggen eraan bij. Logisch. Ik woon zelf niet in de binnenstad, dus ik probeer het alleen maar op mezelf te redeneren. Maar ik vind het altijd heel prettig wanneer je in de buurt loopt dat je niet meteen van je sokken gereden wordt. Dat vind ik het allerbelangrijkste. Dat de autoparkeer goed is opgelost. Dat je niet de hele dag tegen blikken aan loopt te kijken. Ja, een groene omgeving altijd natuurlijk. We proberen zoveel mogelijk groen te incorporeren. Dus wanneer je parkeren goed hebt opgelost, dat ook makkelijker doen natuurlijk.

Klunder architecten

Ja, en ik denk, het is natuurlijk ook gewoon voor iedereen anders. Ik bedoel, wat dan heel belangrijk is functiemenging. Dat is eentje die je nog niet hebt genoemd. Maar vooral in binnensteden natuurlijk. Er wordt eigenlijk al heel veel gewoond. Daar zie je weinig winkeltjes, weinig koffiezaakjes. Dat is gewoon wel jammer. Ik vind dat bij Spuikwartier wel beter geregeld. Je hebt natuurlijk het voordeel dat er het centraal station langs zit en je loopt er dwars doorheen. Dus je hebt heel veel aanwas en je hebt daar de culturele instelling, nou dat is super rijk natuurlijk.

Looman, Juliet

Ja ja, zeker. Ja als je dan zeg maar een Zuidas vergelijkt met, of een Wijnhaven vergelijkt met een Spuikwartier, dat is natuurlijk gewoon binnen, super binnenstedelijk versus ja iets meer buiten het core centrum zeg maar.

Klunder architecten

Zuidas is eigenlijk een soort gestapeld Almere of gestapeld Zoetermeer, waar mensen alleen maar wonen, weet je. Ik denk Spuikwartier is een goed voorbeeld, en dan Wijnhaven-Eiland en dan volgens Zuidas. Je ziet het wel ontstaan, maar het is voornamelijk kantoren en wonen, ondanks dat het twee functies zijn.

Looman, Juliet

En denk je dat historie bijvoorbeeld nog wat kan doen? Want als je bijvoorbeeld kijkt naar een wijnhavenkwartier of een wijnhaven, daar merk je echt nog die historie van de boten en de scheepswaard en zo. En de Zuidas heeft natuurlijk een heel zakelijk imago of een heel zakelijk gevoel. Denk je dat daar nog iets belangrijks in is? Dat je die identiteit op een goede manier neerzet? Dat dat heel erg daar uitspringt op een goede manier dan?

Klunder architecten

Ja, dat zal zeker wat doen. En het voordeel van Wijnhaven-Eiland is natuurlijk dat het omringd wordt door water en daar zit die oude structuur van die hele oude stad nog onder natuurlijk.

Ja, dat zal zeker wat doen. En het voordeel van Wijnhaven-Eiland is natuurlijk dat het omringd wordt door water en daar zit die oude structuur van die hele oude stad nog onder natuurlijk.

Looman, Juliet

Ja, klopt.

Klunder architecten

Maar goed, ik denk dat er genoeg stedelijke ontwikkelingen zijn die weinig historie hebben, die wel functioneren. Dus het is niet een must, zeg maar, denk ik.

Eigenlijk moet alles gewoon goed samenkomen. Dus er moet levendigheid zijn, er moet veilig zijn. Er moet ontmoeting plaatsvinden. Die functie mix. En dan met name commerciële functies als winkels en een restaurant en dat soort dingen.

Maar ja goed, in Nederland merk ik gewoon ook bij eigen projecten waar je dan mee bezig bent. Is er vanuit bestemmingsplan gezegd van ja, de horeca heeft dan verschillende categorieën, dan mag er geen alcohol geserveerd worden, dus dan is er geen enkele horeca uitbaten die daar dan wil gaan zitten. En dat is jammer, dan maak je zoiets eigenlijk onmogelijk, want niemand gaat de bestemmingsplan aanpassen voor zoiets. En dat vind ik wel jammer, dat je in beleid maken ook wel heel erg die maakt dat soort spontane ontwikkelingen niet mogelijk, zeg maar. Het zou heel fijn zijn wanneer er meer ontwikkelingen zijn waarbij gemeentes die bestemmingsplannen wat minder strak aantrekken. Ja, of je met een ontwikkelaar samen kijkt naar wat is echt goed voor deze plek en daarop dan bepaalt of zou aanpassen in principe.

Place attachment

Irma van oort

Het ligt eraan hoe hoog die is, maar laten we zeggen dat je op een kwart hoogte nog binding hebt met de stad. En dan helemaal beneden, dat is natuurlijk waar de voetgangers en de fietsers zijn en waar je het meeste gevoel hebt bij een gebouw. Er zijn dus verschillende gradaties als je het hebt over hoogbouw. In hoeverre er feeling is en gevoel kan hebben over die buurt en die plaats gevoeligheid. Je zou kunnen zeggen hoe hoger je komt, hoe minder maar eigenlijk moet je zeggen hoe anders het is, want op hoogte kan je heel veel zien van de stad en kan je het veel meer relateren aan de grotere schaal van de stad. De plaatshechting is heel anders dan meer naar beneden toe waarin je gewoon een relatie hebt met de hoogtes van de gebouwen. Ik zit nu in Rotterdam en ik zit op de 34e verdieping, dan zou ik dus de stad heel anders zien, want ik zou zien waar de havens zijn in het noorden. Ik zou zien hoe de maas zich helemaal kronkelt door de stad en dat mijn positie op de 34e dus op een bepaalde plek is als onderdeel van een veel grotere schaal. Dus wat je zou kunnen zeggen is dat de plaats hechting op een veel grotere schaal plaatsvindt, dan dat je als je lager in een hoogbouw woont. Als je op 1/4 van een gebouw zit, zit je misschien nog wel in een soort tussenlaag, want die kan de buurt zien en ik kijk over al die gebouwen heen die tot de jaren 50 gebouwd zijn en ik zie ook de torens op afstand. Maar ik zie vooral de buurt en ik voel ook dat ik in de stad zit, want de gebouwen om mijn heen die zijn nou ja, beetje hoger beetje lager, maar dat is heel erg duidelijk het gevoel van buurt. Als je helemaal beneden zit, dus alleen maar een relatie met schaal en met wat om mij heen gebeurt, dan is het nog kleinschaliger hè? Dus er gaan ook andere aspecten, denk ik van die plaats hechting van waarde zijn. Dan voel je materialen en dergelijke. Maar eenmaal op de 34e verdieping zie ik bijvoorbeeld wel dat het gebouw rood is maar het is anders, de echte 'hechting'.

Michelle Corbeau

Ik heb nog steeds contact met een paar bewoners en die zeggen ook van ja, de plek blijft gewoon heel tof en dat heeft te maken deels met het uitzicht en dat heeft deels te maken met de ligging in de stad. Je loopt zo naar de Markthal en je zit echt zo in het centrum, maar ook gewoon inderdaad. Ja, het is nu 10/11 jaar geleden opgeleverd en ja, het voelt gewoon nog steeds, goed. En dat heeft ook te maken met hoe het daarbuiten is.

Dus ik denk dat dat wel degelijk kan helpen en als jij inderdaad nou ja, redelijk anoniem ergens een gat in de muur in loopt dus als de entree een beetje weggemoffeld is dan maakt die omgeving natuurlijk ook niet uit. Kom jij trots de hal binnen? Ja, dan vind je het ook belangrijk dat de omgeving eromheen ook goed is. En dus, dus hecht je daar ook waarde aan, belang aan, maak je er ook druk om en dan ja, dan ga je misschien net wat meer doen. En dan helpt het dat je nadenkt over hoe de stromen binnen zo'n gebouw lopen en dat je daarmee ook de omgeving versterkt.

Richard Koek

Dat is dan wel een beetje het effect van de Zuidas. Ik denk dat veel woningen daar kwalitatief heel goed zijn. Of daar veel buurtgevoel in zit dat weet ik niet. Ik denk dat er toch heel veel mensen wonen omdat het een hele goede belegging is, dat het goede plek is. Station om de hoek. Niet de drukte van de binnenstad, maar wel alles in de buurt en werkgelegenheid. Nou weet ik niet of er veel mensen wonen die ook op de Zuidas werken. Ik denk dat die kwaliteit die ik daar nu begint te ontstaan goed is. Het is

anders dan het Spuikwartier omdat dat dichterbij het centrum aan ligt. De zuid-as heeft geen museum en theater etc.

Erik Vrieling

En wat in Amsterdam bijvoorbeeld heel goed werkt in gewoon het klassieke Amsterdam, hè? Inclusief de Baarsjes en in 19e eeuwse stadsuitbreidingen is dat het echt een interieur is. Waar je ook bent. Het interieur van die stad voelt als een warme jas. En, daarmee zit je wat mij betreft ook weer heel erg in die lijn van Jan Geel, dat er een relatie is tussen de maat van de ruimte, de maat die je als mens kan ervaren en zien. En als dat maar zo is dan leef je in feite in een gesloten biotoop waarin de sociale codes allemaal helder en duidelijk zijn. En dat is voor mij een hele belangrijke om te kunnen praten over place attachment.

Dat dat ontzettend belangrijke elementen zijn, hè? Maak ruimtes die voelen als een warme jas. Dat zijn dus ruimtes die horen bij het entreegebied van je woning. Het voordeur gebied van je woning. De straat waaraan je woning ligt en vervolgens het wijkje waarin de woning ligt, eigenlijk op al die verschillende schaalniveaus zou je je thuis moeten kunnen voelen in een buurt. Maar het gaat er in feite om dat je juist voor die sociale kant / voor die onderkant dat je daar het cement weet aan te brengen. Dat cement zitten voor mij heel erg in dat je die sequentie van ruimtes waar je door beweegt dat die allemaal positief zijn. Dat gaat niet erom dat ze groot zijn, Maar dat gaat er wel om dat je je in al die ruimtes veilig voelt en dat je in al die ruimtes op een bepaalde manier ook je goed sociaal kan verhouden tot elkaar.

Het toevoegen van woningen en het daarmee altijd tegen kunnen komen van bewoners, dat zorgt er wel voor dat de sfeer en de identiteit helemaal omklapt en dan komen ook die third places dan en die third places zijn weer zo belangrijk voor die voor die verbinding met de buurt.

Emiel arends

Ik probeer het internationaal zakencentrum neer te zetten op de zuid-as. Dat vraagt ook aansprekende gebouwen en er is ook geld om het te doen en dat is allemaal prima. Het is met een heel ander concept nagedacht over die plekken.

En dan de rode doelgroep, dat zijn echt de hedonisten, die groot afnemers zijn van alles wat de stad te bieden heeft. Dus theaters, musea, kroegen, restaurants, noem maar op. En die vragen ook allebei iets anders van hun buitenruimte, van hun dagelijkse gebruik van de stad. Maar dat zijn wel de twee kleuren die, zeg maar, overweldigend terugkomen in die hoogstedelijke milieus met hoofdbouw.

Dus blauw en rood zijn de kleuren die het doen. Als je daar een klein beetje op zoekt en googelt, dan haal je best wel veel informatie omhoog waar die mensen aan willen voldoen. Maar dat gaat dus ook over... De blauwe leeftijd vindt het prachtig mooi dat ze een singel hebben met rozenperkjes, af en toe bankjes, prachtige uitzichten. Terwijl voor rood hoeft het allemaal niet zo formeel. Urban fitness, je merkt aan alles dat die wat anders zoekt in de buitenruimte dan de blauwe leefstijl. Nou, de kunst is, als je weet dat je die beide kleuren in een gebied hebt, om dat zo te mixen, dat je een buitenruimte maakt die aansluit aan de behoeftes.

Koppeling met dagelijkse voorzieningen is heel belangrijk. Dus de restaurants, groenteboeren, slagers. Je ziet in het gebruik dat de routes via die plekken van en naar hun huis toe gaan. Zeker naar hun huis vooral. Maar dat is vooral dagelijks gebruik. **Ik geloof niet dat ze een waanzinnige hechting hebben aan hun wijk.** Los van het feit dat het vooral goed moet zijn, het moet plezierig zijn, het moet niet onveilig aanvoelen, het moet mooi uitzien en het moet een makkelijke manier zijn om vanuit je directe woonomgeving naar een plek te komen waar ze willen zijn.

Als je gaat kijken waar zij hun vrije tijd besteden, dan doen ze dat niet zozeer in de stad, om het maar te zeggen. Ja, wel die culturele voorzieningen en die andere zaken, maar dat zijn ook mensen die ook

in het weekend naar het Kralingse Bos gaan, of park euromast of zelfs het strand, weet je. De actieradius van die mensen is over het algemeen ook een stuk groter. Dus die zoeken de leuke plekken op. Dat hoeft niet per se bij hen om de hoek te zijn. Je zal ze denk ik niet heel snel op de Maasboulevard in het gras zien liggen als de zon schijnt. Nee. Maar dat is ook wel iets waar je rekening mee moet houden dat het dagelijks gebruik moet gewoon alles kloppen. Het moet er ook een beetje leuk en gezellig uitzien. Je moet een gevoel van veiligheid hebben. Maar als je gaat kijken hoe je in de avond je tijd doorbrengt dan zie je bijvoorbeeld een looproute vanaf het Wijnhaven eiland en dan een hele grote route richting de witte de with. Dus dan gaan ze eigenlijk naar een ander kwartier toe om daar te eten.

Om uit te Ja, dus eigenlijk heb je hoogbouwbezoekers die wonen in een wijk, maar vaak heb je natuurlijk hoogbouw dichtbij een stad. Zelfs voor de Zuidas, zelfs voor Den Haag. Dat zit natuurlijk ook naast de stad. Dus dat mensen niet echt in hun wijk per se dingen doen. Misschien een beetje, maar die kiezen ze niet als eerst uit. Ze kiezen eerder een plek in de stad waar ze dan daar hun activiteiten kunnen uitvoeren.

Jeroen Galle

Waar wij dat ding in Utrecht gaan bouwen. Er zitten ook heel veel bedrijven die hebben allemaal geïnterviewd. Die vinden het wel erg leuk als ergens in de wijk een plek komt waar ook hun medewerkers bijvoorbeeld in een lunchpauze even een kopje koffie kunnen doen of een afspraak met iemand kunnen hebben. Dus als je ook in jouw toren een functie kan maken die niet alleen voor je gebouw, maar ook voor het gebied aantrekkelijk is, dan doe je het goed, denk ik. Want dan word je onderdeel, dan maak je de connectie. Word je onderdeel van de stad.

En als we dan bijvoorbeeld kijken naar de bewoners die je ziet, dat zie je in Amerika al veel, ook in Nederland. Dan wordt er een tendertje gemaakt, dan laten ze een mooi groen daktuintje zien en zitten er fitness in. Heel erg leuk voor de bewoners zelf, maar daarmee word je niet onderdeel van de stad, want dan zit je als bewoner op je eigen dakterras naar buiten te kijken. Je maakt geen connectie met de rest. Dus een zekere vorm van openbaarheid is wel gewenst. Het gaat om het maken met de connectie van de rest van de gebouwde omgeving en de mensen die er al zijn.

Het is gewoon heel erg contextafhankelijk hoe je daarmee omgaat. Dus er is niet één mal of niet één goed voorbeeld hoe je dat overal in Nederland of in Europa gaat toepassen. Het is geen standaard oplossing. Het is contextueel. Ontwikkelen is altijd contextueel. Je kijkt echt naar de plek en naar de omgeving en daar bepaal je concept op. En wat wij zien in heel veel tender, dat overal een soort standaardvoorwaarden worden voorgeschreven. Er moet een blind zijn, die moet zoveel meter hoog zijn. Er moeten allemaal publieke functies in onder de verantwoordelijkheid. Daarvoor vergeten ze mensen vaak.

Koert van Dam

Maar waar we allemaal heel erg mee bezig zijn is, wat vindt de stedenbouwer? Wat zijn de randvoorwaarden? Wat zegt het bouwbesluit? De architect vindt ergens iets van. Maar uiteindelijk, die eindgebruikers, die huren, die mensen die daar komen wonen, die staan eigenlijk niet eens primair op je netverlies. Dat is best wel gek. We hebben daar later wel wat serieuzer naar gekeken en dat heeft ook te maken met het feit dat we daar natuurlijk in een grotere ontwikkeling zaten, met dat theater, die hele omgeving die op de schop ging, de schelduwshaven waar aan het een en ander moet gaan gebeuren.

Dus voor ons stonden er wel, vanuit het grotere geheel, wel wat discussies over, ja maar wacht even, hoe gaat dit gebied nou straks werken? En dan zie je het grote voordeel, we zitten in het centrum van Den Haag. Er was al heel veel. Die rode loper van het gemeentehuis naar het station, die winkeltjes

en dingen, dat was natuurlijk allemaal al klaar. Eigenlijk waren wij het slotstuk zo'n beetje van wat daar allemaal nog gebeurd is.

Kijk, als je natuurlijk begint op een plek waar nog niks is... Dan moet je juist heel erg nadenken over wat moet die plek straks zijn. Als je bezig gaat op een plek waar het eigenlijk al is... Dan moet je zorgen dat je daar goed op aansluit en dat je daar inderdaad niet de foute dingen doet, wat afbreuk gaat doen aan die plek. Dat was eigenlijk een beetje de conclusie die wij hebben getrokken.

Amenities or meeting facilities

Irma van Oort

En de bedoeling was, en dat gaat nog steeds door, dat langzamerhand er een situatie kwam van allemaal torens maar dat merendeel wel woningbouw zou zijn geworden. Door de mix van functies in de eerste 5 lagen zorgde ervoor dat het dus nog wel stads zou zijn wat paste bij het stadscentrum

En waar we nu heel erg naar op zoek zijn in deze tijd is wat doen al die grote gebouwen met elkaar en hoe kunnen we een levendige stad maken? Dus gaat het ook heel erg over wat voor programma zitten er dan in die plint en hoe gaat die plint met die openbare ruimte werken en hoe is dan de routing geregeld van het ene gebouw naar het andere gebouw?

Michelle Corbeau

Als we aan zo een project beginnen hebben we twee mensen erop: de mensen van het wonen en van het commercieel vastgoed. Die worden meteen betrokken en gaan meedenken over de functies die we er willen hebben om het totaal te versterken. Die gaan proactief op zoek en hebben de afnemers al voordat we gaan bouwen. Als dat goed geregeld is, dan wordt je woning, wijk en omgeving beter.

Richard Koek

Maarja, je komt beneden en je staat op straat en er zit meteen horeca om je heen het Theater aan de overkant.

Dat is dan wel een beetje het effect van de Zuidas. Ik denk dat veel woningen daar kwalitatief heel goed zijn. Of daar veel buurtgevoel in zit dat weet ik niet. Ik denk dat er toch heel veel mensen wonen omdat het een hele goede belegging is, dat het goede plek is. Station om de hoek. Niet de drukte van de binnenstad, maar wel alles in de buurt en werkgelegenheid. Nou weet ik niet of er veel mensen wonen die ook op de Zuidas werken. Ik denk dat die kwaliteit die ik daar nu begint te ontstaan goed is. Het is anders dan het Spuikwartier omdat dat dichter tegen het centrum aan ligt. De zuid-as heeft geen museum en theater etc.

Erik Vrieling

En daardoor is in dat gebied dus de sequentie tussen al die ruimtes in een keer kloppend geworden en daar profiteert je kantorengedebied weer van omdat daar de horeca ineens savonds weer beter loopt. Dus door in feite te programmeren en te zorgen dat de juiste aantallen mensen er zijn en door de inrichting van die openbare ook op je mensen aan te passen. Ja, dat is uiteindelijk waar de essentie ligt.

Eigenlijk moet dat een vloeiende sequenties zijn waarin je je goed voelt en waarin de sociale afstand uitnodigt tot interactie met anderen. En die interactie er mag zijn en ook op een gemakkelijke manier plaats vindt, in een kwalitatieve omgeving, dat is uiteindelijk waar je je een sociaal dier door kan gaan voelen.

Emiel Arends

Dus als je dan 8 of 9 van die torens bij elkaar zit in een gebiedje en je hebt dus eigenlijk, nou laten we zeggen 60 tot 70 procent van je begane grond snoep je op aan dingen die je niet wil, maar die je wel nodig hebt. En je houdt maar 30 tot 40 procent van de ruimte over voor leuke functies. Dan moet je afvragen wat dan die leuke functies zijn. En hoe leuk dat nou uiteindelijk is als je het optelsommetje maakt in relatie met de buurt en de ruimte eromheen.

En wat we overal vragen is dat er dus ook functies inkomen die in de avond en in het weekend open zijn. Transparant zijn. Dat de mensen naar binnen en naar buiten lopen. Dat je ziet wat er achter de gevel gebeurt. En dat het ook betaalbaar is. Want als iemand zei, we doen de foodcourt. Dan zeg je,

ja is dat ook voor de Surinaamse familie in buitenvelderd leuk om te gaan zitten? Kan je daar voor 5 euro een maaltijd halen? Of ben je persoon 25 euro kwijt als ik daar in de avond ga zitten? Want dan is het niet goed.

Ja, maar op het moment dat je er geen regels aan stelt, als gemeente, zie je dat het dus marktwerking wordt en dan is het de vierkante meterprijs die regeert. Hoe meer vierkante meterprijs je kan betalen, hoe beter het is. En dan zie je dus dat er maar een paar functies zijn die dat kunnen betalen. Supermarkten doen het altijd goed, die kopen wel plinten in. Supermarkten is het ergste dat je kan hebben in een gebouw, zeker als je een kleiner plot hebt, want die plakken alles af. En die hebben een supergroot laden losdok nodig, maar goed, je hebt supermarkten af en toe nodig, maar niet in elk gebouw zou ik zeggen. Sportscholen op een of andere manier doen het supergoed.

Koppeling met dagelijkse voorzieningen is heel belangrijk. Dus de restaurants, groenteboeren, slagers. Je ziet in het gebruik dat de routes via die plekken van en naar hun huis toe gaan. Zeker naar hun huis vooral. Maar dat is vooral dagelijks gebruik.

En dat is het dus wel, ik vind dat je een extra verplichting hebt als gemeente om te zorgen dat je buitenruimte tiptop op orde is. Wat je nu heel veel ziet is dat er heel veel kleine appartementen in zo'n toren komt, zelfs zonder buitenruimte. Ik vind dat gemeenschappelijkheid in de buitenruimte en het faciliteren van ontmoetingen in je gebouw. Het gaat echt om het faciliteren van ontmoeting. Waar we vroeger 100 tot 200 woningen in een toren douwen, dat is nu 700. En 700 is niet meer een blokje in een wijk, maar 700 is een buurt op zich. Dus de vraag is even, hoe doe je gemeenschappelijkheid vormgeven? En dat stellen we nu aan de voorkant, aan elk ontwikkelaar. Want het kan niet zomaar zijn dat je een gang hebt met 700 brievenbussen en een lift omhoog naar je verdieping, dat is het. Dan heb je gewoon slechte hoogbouw. Waar zitten de gemeenschappelijke ruimtes? Hoe heb je de daken ingericht? Je ziet op the muse en Casanova bijvoorbeeld een dak wat groen is, wat dan ontmoet in z'n eigen torens. Dus die creëren hun eigen plekken.

Jeroen Galle

Je moet eigenlijk hoofdbouw niet anders zien dan inderdaad een verticale buurt. En je moet dus ook voorzieningen maken op een soort buurtniveau. Je hebt voorzieningen op gebouwniveau, je hebt voorzieningen op buurtniveau, je hebt voorzieningen op wijkniveau, je hebt voorzieningen op stadsdeelniveau, je hebt voorzieningen op centraal stedelijk niveau en ook voorzieningen die erg bovenaan. Dus om na te denken welke voorzieningen op buurtniveau heb je nodig voor zo'n houtbouwing, dat is erg relevant. En dan gaat het vaak om gemeenschap voorzieningen. Dat kan zijn een ontmoetingsruimte, dat kunnen medische voorzieningen zijn, dat kunnen vergaderruimtes zijn, dat kunnen werkruimtes zijn. In goed Nederlands noemen we dat tegenwoordig een soort community space.

En dan heb je het inderdaad bijna nog niet eens over gebouwen of ontbindingen, of over het gebouw zelf, maar met name over functies, het programma en de mensen die erin zitten. Dat is namelijk bijna net zo belangrijk. Iedereen focust altijd hoe moet die plinten eruitzien en wat voor materialisatie moet het zijn? En moet het dan een beetje warm aangekleed zijn? Het zal allemaal wel. Erg belangrijk. Maar met name het programma en de mensen die erin zitten, dat geeft het ons klaar.

Het kan best zijn. Hoe je dat een beetje helemaal niet aanwezig zijn. Dus als je gebouw goed aanhebt, je moet dus heel goed kijken wat is er in de omgeving, of wat is er in de stedelijk weefsel, zoals ik het altijd noem, wat is daar al aanwezig? En wat is er nog niet? Dus als het echt gewoon een stand-alone ding is en je hebt daar gewoon een buffer nodig. Kijk dat ding in Utrecht, dat is het laatste deel van Leidse Rijn waar we bezig zijn. Wat we daar gaan maken is die drie torens configureren we zo, dat ze uitkomen op een gemeenschappelijk parkje. En dan ligt het erg in de hand om aan dat parkje ruimtes

en functies te maken die een functie hebben voor de verticale buurt. En denk dan aan een aardig café waar mensen elkaar kunnen ontmoeten, misschien een kinderopvang, een plek waar mensen hun fiets kunnen laten repareren en noem allemaal dat soort voorzieningen maar op. Een plek waar ook mensen uit de buurt even binnen kunnen lopen om werkplek te huren. Dan moet je aan dat soort dingen hechten waarbij niet alleen de mensen uit de toren Dus bijvoorbeeld met een eigen pasje naar binnen mogen. Nee, wat je ook zegt. In ons gebouw is de hele buurt welkom. Dus niet alleen mensen die in het gebouw wonen, maar de rest ook. Zodat je met je gebouw onderdeel wordt van de stad.

Waar wij dat ding in Utrecht gaan bouwen. Er zitten ook heel veel bedrijven die hebben allemaal geïnterviewd. Die vinden het wel erg leuk als ergens in de wijk een plek komt waar ook hun medewerkers bijvoorbeeld in een lunchpauze even een kopje koffie kunnen doen of een afspraak met iemand kunnen hebben. Dus als je ook in jouw toren een functie kan maken die niet alleen voor je gebouw, maar ook voor het gebied aantrekkelijk is, dan doe je het goed, denk ik. Want dan word je onderdeel, dan maak je de connectie. Word je onderdeel van de stad.

Als je kijkt naar de zuid-as, relatief later in het hele plan, en dat is niet omdat mensen vonden dat het plan niet geslaagd was, maar gewoon omdat het helemaal niet gelukt is dat hele financiële Centrum te maken... ..dachten ze, we gaan wonen toevoegen, want we moeten toch een beetje dat belangrijke gebied gaan vullen.

Waarbij het niet automatisch ook een gezellig of aardig woongebied is geworden. En we hebben daar behoorlijk wat woningen succesvol verhuurd en gekocht... ..**en heel veel mensen voelen zich daar best thuis in zo'n zakelijk hart van. Die zeggen, het is een heel dynamische locatie.** Is dat er in het weekend echt werkelijk geen reet te doen is en het buitengewoon ongezellig is. En dat heeft niets te maken met de hele stedenbouwkundige opzetten van hun wijk, want het zijn, je kan het zien als een verzameling van losse torens, allemaal met hun eigen identiteit, waarin de plint ook een eigen programma is, wat niet of nauwelijks programmatische samenhang heeft. Als je kijkt naar ons Oosterhoekseilandgebied, dat is heel anders. Van het begin af aan hebben we dat opgezet als een gemengd gebied waar gewoond, gewerkt, gerecreëerd zitten scholen in. En er zitten ook voorzieningen in. En het is veel meer een samenhangend geheel. Waarin gebruikers die in één gebouw of op één kavel wonen ook moeiteloos gebruik maken van de andere voorzieningen. Dat is net even iets anders.

Gijs Burcht

Ja, en ik denk, het is natuurlijk ook gewoon voor iedereen anders. Ik bedoel, wat dan heel belangrijk is functiemenging. Dat is eentje die je nog niet hebt genoemd. Maar vooral in binnensteden natuurlijk. Er wordt eigenlijk al heel veel gewoond. Daar zie je weinig winkeltjes, weinig koffiezaakjes. Dat is gewoon wel jammer. Ik vind dat bij Spuikwartier wel beter geregeld. Je hebt natuurlijk het voordeel dat er het centraal station langs zit en je loopt er dwars doorheen. Dus je hebt heel veel aanwas en je hebt daar de culturele instelling, nou dat is super rijk natuurlijk.

Green and water

Irma van Oort

Ja dat valt of staat toch heel goed bij de openbare ruimte. De openbare ruimte die veel groener is.

Michelle Corbeau

Ja, het is nu 10/11 jaar geleden opgeleverd en ja, het voelt gewoon nog steeds, goed. En dat heeft ook te maken met hoe het daarbuiten is. Wat ik leuker had gevonden is als de wijnhaven zelf wat meer autoluw was gemaakt en wat meer ruimte was geweest voor groen of een terrasje.

Ja, maar dan nog steeds kan je natuurlijk dingen toevoegen waardoor het wel goed wordt. Je kunt veel doen met groen, minder verharding, autoluw, gebruik van het water.

Gijs burcht

We proberen zoveel mogelijk groen te incorporeren. Dus wanneer je parkeren goed hebt opgelost, dat ook makkelijker doen natuurlijk.

Ja, dat zal zeker wat doen. En het voordeel van Wijnhaven-Eiland is natuurlijk dat het omringd wordt door water en daar zit die oude structuur van die hele oude stad nog onder natuurlijk

Wind sun and shadow

Irma van Oort

Kijk, de kop van zuid is allemaal een hele grote schaal. Je zou dus meer de overgang moeten maken naar de menselijke schaal, ook wel verscalen, naar de openbare ruimte. Waar de cruiseterminal bijvoorbeeld aankomt, dat is een heel groot plein waar geparkeerd wordt, maar dat is ongenaaam met de wind etc.

Ja eigenlijk wat een goede openbare ruimte per definitie moet doen, hè? Dat die beschut is tegen teveel zon en wind hinder.

Emiel Arends

In Amsterdam maken ze een bouwen enveloppe. Dat doet de gemeente voor elke plek. Als je geen windstudie doet bij een bouwen enveloppe.... 90% van het windprobleem zit in het volume. Dus als jij een verkeerd volume aanbiedt aan een architect en je vraagt bij een VO een windstudie, dan kan je ook nog wel eens gewoon een probleem meegeven aan een architect, wat hij niet oplost in een VO. Dus je moet vooraf meten en het vastleggen van windklasse. Maar wind is echt een ding. En dat maakt sommige plekken die ogenschijnlijk leuk zijn, niet leuk. Omdat je daar niet fijn zit. En schaduw is ook een ding. Een toren geeft nou eenmaal schaduw. Het voordeel van een toren is dat de schaduw ook snel weer weggaat.

Maar op sommige plekken waarvan je weet dat er veel gebruik wordt gemaakt gedurende bepaalde periodes in een dag, zou je eigenlijk geen schaduw willen hebben van gebouwen. Want het uitgangspunt is, de buitenruimte zou het allerbelangrijkste moeten zijn. De gebouwen zijn dienend aan de stad. En niet het andersom.

Initiatieven terug zijn gegaan naar de ontwikkelaar, omdat ze niet voldeden aan de sunspots. Daarmee is buitenruimte dus belangrijk. Dus de wind en zon, als je daar niet over nadent en je denkt niet na over hoe je die machine laat werken, dan kan je zeggen dat je een hoogbouw maakt, maar doe het alsjeblieft niet. Nou zie je wel dat er meer en meer kennis is. We wonen pas sinds 1992 in torens. Dus de kennis is er niet. We hebben heel veel leergeld betaald, zeg ik altijd, bij de eerste gebouwen

Neighborhood design

Richard Koek

Dat je een plek hebt waar, zeker in hoogbouw, waar je niet het gevoel hebt dat mensen op je zitten te kijken. Dat je dat je een plek hebt waar zeker in een hoogbouw milieu waar je niet het gevoel hebt dat iedereen op je zit te kijken. Een plek waar je kan zitten zonder iets te moeten consumeren. Een combinatie van rust en drukte. Voldoende groen en speelruimte voor iedereen, dat je er ook kan sporten. Aanleidingen dat je in gesprek raakt met elkaar. Makkelijk voorbeeld is een schoolplein, ouders komen de kinderen ophalen en je bent altijd te vroeg. De aanleiding is er wel om even nog een praatje en. Goede pleinen leiden ook tot die spontane ontmoetingen. Maar dat zit hem allemaal in de vrijwillige sfeer dus niet moeten maar iets kan.

Erik Vrieling

Omdat het een duidelijke ruimte is, het is een soort molenwiek aan straten die eromheen zit. Die komen uit op een pleintje. Waarin de hiërarchie van die openbare ruimte ook weer heel duidelijk is. De breakout naar het groen is heel duidelijk. De breakout naar de rest van de wijk en de voorzieningen cluster had beter gekund, maar is wat mij betreft toch nog steeds duidelijk. En, je hebt die menging geïntroduceerd, ookal ken je al die Mensen Misschien niet zijn toch wel ogen op de straat.

En die Delftse stoep, dat is een klein stukje overgangszone tussen het private domein van de woning. Het is geen tuin maar eigenlijk een stukje gemeentegrond waar je een bankje op mag zetten en een geveltuintje mag maken. Of een grote bloempot mag neerzetten. Hier heb je weer die sequentie. Als je namelijk in je woning bent, dan zit je veilig vanuit je woonkamer en kijk je op de straat. Als je iets hoger zit ten opzichte van de straat, vanuit je stoel dan kijk je dus over de straatbewoners heen, dan voel je je fijn in je woning. Als je namelijk omhoog moet kijken in iemands gezicht, dan zit er een soort van onhandige dominantie in.

We zijn uiteindelijk zijn we ook maar gewoon gorilla en chimpansees hè? Dus je wil vanuit je woning wil je veilig kunnen voelen en dan moet je dus over de ooghoogte van Mensen buiten heen kunnen kijken of heel veel afstand hebben. Nou, die afstand is er niet, dus dan doe je dan door het en een beetje op te tillen en er een paar plantjes en een bankje van jezelf tussen te zetten. En dan is het ook helemaal oké en wordt het ervaren als een hoge kwaliteit en is het feit dat iemand een meter voor je raam langs loopt, geen probleem meer.

Emiel Arends

Als je dat gaat uittekenen, hoeveel je nodig hebt om dat afval van één zo'n toren te doen, dan kan je nagaan als je Wijnhaven-Eiland hebt met al die torens dat de hele buitenruimte vol zou staan met ondergrondse afvalcontainers. Dan kan er dus geen boom meer in. Los van het feit dat het vol ligt met kabels en leidingen. Dus de druk op de openbare ruimte is waanzinnig hoog. En dat komt voor een deel ook door het programma en wat het programma nodig heeft. Dus het programma in de zin van woningen en kantoren. Dus het is exponentieel moeilijker om een goede ruimte rond een toren te maken die hoogwaardig is en die bijdraagt aan de leefomgeving van de mensen die in hoofdbouw wonen.

Dus ik heb af en toe het gevoel op de Zuidas, als ik daar rondloop, dat als ik te dicht bij de gevel kom, dat er een bewaker, zeg maar, de deur uitkomt om te vragen of ik eventjes een paar passen van de gevel af wil doen. Het is een soort harde architectuur, een soort super harde wereld. De scheiding tussen prive en openbaar is zo hard gemaakt. Dus het lijkt eigenlijk alsof je door wanden van glas aan het bewegen bent, zonder dat er beweging is, zonder dat je kan zien wat er binnen gebeurt door de spiegeling.

Een van die dingen is, je hebt privé en openbaar. Dat is meestal de grens van het gebouw. En dat gaat een wand van glas of iets anders naar beneden. En achter de wand is het privé en aan de kant van de straat is het al publiek. Maar er zit geen tussenruimte in. Ik ben enorm fan van een soort hybride ruimte, ertussen. Waar er bankjes staan, waar bloembakken staan. Dat er een soort ruimte wordt gemaakt tussen de wand en de straat. Want als je die ruimte maakt, zijn mensen ook eerder geneigd om de gordijnen open te doen. Of om blind open te maken, omdat mensen niet vlak zo meer langs de gevel lopen.

Ja, een soort stoep. Een stoep en een trottoir, zou je moeten zeggen. Het voordeel is ook dat als je daar met 4 tot 6 kilometer per uur langs loopt, dat je niet het gevoel hebt dat je langs een eindeloze dichte plint aan het lopen bent maar je oog ook getrokken wordt door dingen die in die stoep ruimte of die hybride ruimte staan.

Snel, weinig stoplichten, snelle oversteken, allemaal makkelijk en het liefst een beetje leuk. GPS-onderzoeken die we hebben gedaan met hoofdbouwbewoners, hoe ze zich verplaatsen door de stad. Super interessant, want ze gebruiken dus bijvoorbeeld de Coolsingel bijna niet, maar de Westerwagenstraat heel veel. En als je dan gaat vragen achteraf waarom dat zo is, dan zeggen ze ja, dat is de snelste route. Als je op de fiets bent. En de Coolsingel dus niet.

Los van het feit dat het vooral goed moet zijn, het moet plezierig zijn, het moet niet onveilig aanvoelen, het moet mooi uitzien en het moet een makkelijke manier zijn om vanuit je directe woonomgeving naar een plek te komen waar ze willen zijn.

Nou, dat is wel interessant. Dat gezegd hebbende, de directe omgeving wordt best wel hoog beoordeeld. In Rotterdam, in dat woontevredenheidsonderzoek wat ik doormailde, wat je kende, dat is best hoog voor Rotterdam. Ze zijn eigenlijk bijna allemaal voetganger. Voetganger en fietser. Wordt weinig met hun auto gereden. Blauw iets meer dan rood, maar het aantal rijbewegingen met de auto is best wel laag. Dus zij willen snel en comfortabel zijn waar ze moeten zijn. En dat is bij een OV-halte, dat is bij de plekken waar je s'avonds kan eten, dat is hun dagelijkse route van naar het werk en terug enzo. Daarmee is de buitenruimte voor het dagelijkse gebruik moet gewoon goed zijn

En dat is het dus wel, ik vind dat je een extra verplichting hebt als gemeente om te zorgen dat je buitenruimte tiptop op orde is. Wat je nu heel veel ziet is dat er heel veel kleine appartementen in zo'n toren komt, zelfs zonder buitenruimte. Ik vind dat gemeenschappelijkheid in de buitenruimte en het faciliteren van ontmoetingen in je gebouw. Het gaat echt om het faciliteren van ontmoeting. Waar we vroeger 100 tot 200 woningen in een toren douwen, dat is nu 700. En 700 is niet meer een blokje in een wijk, maar 700 is een buurt op zich. Dus de vraag is even, hoe doe je gemeenschappelijkheid vormgeven? En dat stellen we nu aan de voorkant, aan elk ontwikkelaar.

Gijs burcht

We hebben ook al van voorbeelden waarbij we dan, omdat dit eigenlijk te ondiep is voor een woning, net is. Dus dat je een woning hebt waar je op je programma grond binnenkomt. En op de eerste verdieping zit dan je slaaprogramma bijvoorbeeld. Op die manier kun je dus een woning op de grond maken wat in zo'n woongebouw ook altijd wel heel erg prettig aanvoelt. Want dan zie je dat mensen daar vaak ruimte toe eigenen, zeg maar. En dan wordt het gebouw ook veel leefbaarder, zeg maar

Ja, dat zal zeker wat doen. En het voordeel van Wijnhaven-Eiland is natuurlijk dat het omringd wordt door water en daar zit die oude structuur van die hele oude stad nog onder natuurlijk. Maar goed, ik

denk dat er genoeg stedelijke ontwikkelingen zijn die weinig historie hebben, die wel functioneren.
Dus het is niet een must, zeg maar, denk ik.

Safety

Richard Koek

De toren is 10 jaar geleden gebouwd en toen hadden we nog aandacht voor een goede woningplattegrond en was het minder geld gedreven. De gevel verspringt ook, je hebt er erkers en je zit niet alleen maar in je cel. Hij staat natuurlijk aan 3 kanten nog vrij. Hij staat aan een kant wat dichter tegen de kantoortoren aan maar aan 3 kanten wel vrij. En hij staat ook wel echt in de stad dus die combinatie van de plek en de kwaliteit. Als je op straat staat voel je je best wel veilig door de sociale controle.

Erik Vrieling

Toen er alleen kantoren waren was het gewoon shit, want dan krijg je een aan/uit maatschappij, dus dan er zijn dan grote gaten in de sociale veiligheid en in het gevoel van sociale veiligheid.

Ik denk dat je heel veel ogen op de straat wil organiseren vanuit die onderste 10 lagen ongeveer naar boven maakt niet zoveel meer uit. De onderste 4 lagen zijn uiteindelijk het allerbelangrijkste. Boven wordt iets minder belangrijk. Dat die sociale controle aanwezig is. Dat maakt ook dat een ruimte veilig voelt. Dat we het wel duidelijk is dat die niet van jou is, maar dat die collectief is, hè? Dat het een collectief domein is. Dat is wat mij betreft allerbelangrijkste dus die ogen op de straat. Je hebt die gelaagdheid he, zoals de city at eye level. Dat is meer bekeken vanuit de gebruiker van de straat zelf. Daar is het ontzettend belangrijk dat je eigenlijk overal ook woningen op de straat uit laat kijken. Dat gaat mis bij Mahler 4, er is niemand meer. Het is dan ook van niemand en niemand neemt dan eigenaarschap

Emiel

Dus het wordt een hele andere plek en dat betekent dat al die plinten, die hele stad ooghoogte moet dus anders, want als jij daar s'avonds om tien uur of elf uur uit de trein komt, dat je bij een concert bent geweest of iets, en je bent alleen en je moet met je fietsje naar buitenveldert, want dat is ook jouw station dan, dan wil je niet door een soort woestijn van glas zonder licht fietsen. Dat is onveilig en niet prettig.

Bij de Red Apple mag ook niet meer direct van je parkeergarage naar je woning toe. Die knip is eruit. Dus die ontwikkelaars zijn allemaal verontwaardigd. Dan moeten ze twee liften maken. Ja, dan moet je twee liften maken. Ja, niks aan te doen. Maar ik wil dat iedereen via dezelfde ruimte het gebouw in- en uitkomt. Niet om drie uur s nachts met je vuilniszakken vol met coke. Want dat is het ook een beetje. Hoe anoniemer je het maakt, hoe interessanter het is voor ondermijnende activiteiten. We noemen het ontmoeten en het maken van gemeenschappen, maar het is ook tegen ondermijning en anonimiteit laten we zeggen.

Nou ja, dit soort gebouwen stimuleren ook crimineel gedrag. Dat hebben we samen met de directie veilig en de politie en de officier van justitie hebben we hier best wel veel over gepraat. We zijn bij VVE's geweest waar het mis is gegaan. Uiteindelijk is dus die knip uit de parkeergarages eruit voortgekomen. Het feit dat je dus een verhaal moet maken over hoe je ontmoetingen in je gemeenschappelijke eigen vorm geeft in je gebouw. Vooraf, bij je eerste ontwerp willen we een verhaal hebben hoe dit werkt. In het hoogbouw team zit iemand uit het team Ondermijning die hier specifiek naar kijkt. Dus ze zijn er echt mee bezig. En dat zie je dus terug in die nieuwe gebouwen. Dat het daar dus wel in zit.

Recognition

Traffic

Michelle Corbeau

Je hebt die terras appartementen op de kop van zuid, super toffe appartementen en hele gave woningen. Maar de hal, als je daar binnenkomt, is gewoon een verdieping met een systeemplafond erin. Als je het daar vergelijkt met een toffe entree, dat is al een heel verschil. Hoe kom je binnen thuis? Daar is het echt gewoon ja 3 meter hoog en meer niet, het is donker en je hebt er alleen brievenbussen en bellen. Het heeft heel weinig uitstraling naar buiten toe. **Nog los van het feit dat daar inderdaad ook veel auto's staan en er weinig groen is.**

Ja, maar dan nog steeds kan je natuurlijk dingen toevoegen waardoor het wel goed wordt. Je kunt veel doen met groen, minder verharding, autoluw, gebruik van het water.

Erik Vrieling

Als je kijkt in Bornholm, daar hebben we gezien van oke we hebben een hele grote wijk, die is monofunctioneel, allemaal auto's voor de deur. Bloemkoolwijk, hartstikke, groen. Voor het groen hoeven we niet zoveel te doen. Dat is er al, maar de diversiteit qua aanbod willen we graag introduceren en daar wil ik ook een positief milieu maken, dus we schrappen al die auto's in die binnen gebieden.

Ik weet niet of jij de Zuidas nog kent van het moment, maar 10 jaar geleden stonden er alleen nog maar kantoren. Het eerste woongebouw was de mahler 4. De plinten van die kantoren kwamen nooit tot leven. Sinds de woningbouw er is en de inrichting van de straten aan de achterkant goed is gemaakt is het beter. Er zijn nu altijd mensen op straat in dat deelgebied. De materialisering is ook van dien aard dat er wel degelijk auto's doorheen kunnen, maar het is ook heel duidelijk dat het in feite het domein van de voetganger is, dus het tempo is daar veel lager.

Gijs burcht

Maar ik vind het altijd heel prettig wanneer je in de buurt loopt dat je niet meteen van je sokken gereden wordt. Dat vind ik het allerbelangrijkste. Dat de autoparkeer goed is opgelost. Dat je niet de hele dag tegen blikken aan loopt te kijken.

Entrance and plinth

Irma van Oort

Nou, dat kan wel, want waar we natuurlijk naar streven is dat de entrees veel meer een soort van lobby 's worden zoals hotels hè dat je daar ook een beetje kan gaan zitten als je zin hebt in mensen ontmoeten, dan kan je daar misschien met je laptopje kan zitten. Het is niet Alleen Maar de hal waarin de trap omhoog gaat en de lift begint en de postcast te staan. Het is ook waar de pakjes bezorgd worden, Maar het is ook de plek in elkaar waar je elkaar ja het meest zou kunnen ontmoeten. Dus als je het leuk aankleedt met een bank en een lampje, misschien een leestafel of iets dergelijks, dat is een hele andere manier van binnenkomen en een visitekaartje voor je gebouw. En dat heeft natuurlijk heel veel relatie met de omgeving, dus met de openbare ruimte hè? Hoe je het gebouw ziet. Ja, je ziet dat het een toren is, maar het is heel belangrijk ja, hoe die toren land op de begane grond en hoe die relatie is met de openbare ruimte. Dat je mensen buiten ziet maar ook mensen binnen in het gebouw.

De onderste laag is eigenlijk het belangrijkste, dus je kan wel een fitness op de vierde verdieping maken, maar die heeft natuurlijk veel minder te maken met de straat. Ik zit ook in de welstand en vanuit daar proberen we ook de plint zoveel mogelijk levendigheid te geven. Al heb je niet veel functies die je er kwijt kan, maar het is wel het belangrijkste voor de mensen die er langs lopen en voor het buurtcollectief. De eerste tweede, derde en vierde heb je relatie mee. Bijvoorbeeld tuinen, afrapping met semi-prive tuinen en functies waar je naartoe kan lopen of met een terras. Je moet inderdaad wel waken voor dat de binding met de straat goed blijft.

Michelle Corbeau

Als je nou bijvoorbeeld naar 100hoog kijkt, hebben wij heel bewust gekeken van waar komt het parkeren en bergingen terecht. Want dat zijn vaak de dichte lagen, gesloten gevels. Zegmaar de nutteloze ruimte die geen uitstraling heeft naar buiten toe. Dus daar letten we altijd heel erg goed op. Waar zit dat en wat betekent dat voor je beleving op die straat. En bij 100 hoog hebben wij er bijvoorbeeld voor gekozen om het parkeren op de tweede verdieping te beginnen, dus op eerste en tweede verdieping zit het parkeren. Daardoor konden we op straatniveau gewoon een plint maken waar levendigheid is waar restaurantjes zitten. Het was eerst het idee dat er een supermarkt zou komen. Uiteindelijk zijn dat allemaal restaurantjes geworden. Dus bewust gekozen om dat parkeren ergens te plaatsen waar het geen pijn doet.

Wij proberen altijd een open plek te maken met een afnemer die dat open houdt. Je kan nog zo'n mooie plint maken met nog zo'n mooie glazen pui. Maar als inderdaad de tandarts alles dichtplakt, wat op zich ook logisch is, want je wil ook niet in het zicht liggen. Ja, is dat wel jammer. Waar we ook altijd over nadenken is de entree van zo'n gebouw om die niet ergens weg te proppen, maar om die ook wat lucht te geven, dubbel hoog en met een hoop glas. En zo'n hal niet alleen een ruimte voor de brievenbussen en de bellen te laten zijn, maar ook daarnet iets meer aan toe te voegen. Dus het aan de straat leggen, met een goede uitstraling en daar ruimte aan te geven en hoogte te geven. Dan kom je veel lekkerder thuis. Maar ook je vrienden die op bezoek komen en een entree te bieden. Omdat we ook wel realiseren dat een deel van de beleving is, niet alleen naar je woning toe maar dat begint al bij de entree. Ik zeg altijd van je woont in dat huis, maar je leeft daarbuiten. En hoe kom je thuis? Hoe komen je vrienden op bezoek? Wat zie ik als ik thuiskom? Voel ik me dan lekker? De omgeving nemen ze wel mee in de beleving van hun huis. Als ze nog even willen halen dan lopen ze naar buiten en dan zijn er verschillende voorzieningen beschikbaar. Dat is natuurlijk ook waar mensen voor kiezen, voor de stad. Dat gaat verder dan alleen de woning.

Je hebt die terras appartementen op de kop van zuid, super toffe appartementen en hele gave woningen. Maar de hal, als je daar binnenkomt, is gewoon een verdieping met een systeemplafond erin. Als je het daar vergelijkt met een toffe entree, dat is al een heel verschil. Hoe kom je binnen thuis? Daar is het echt gewoon ja 3 meter hoog en meer niet, het is donker en je hebt er alleen brievenbussen en bellen. Het heeft heel weinig uitstraling naar buiten toe.

Dus ik denk dat dat wel degelijk kan helpen en als jij inderdaad nou ja, redelijk anoniem ergens een gat in de muur in loopt dus als de entree een beetje weggemoffeld is dan maakt die omgeving Natuurlijk ook niet uit. Kom jij trots de hal binnen? Ja, dan vind je het ook belangrijk dat de omgeving eromheen ook goed is. En dus, dus hecht je daar ook waarde aan, belang aan, maak je er ook druk om en dan ja, dan ga je misschien net wat meer doen. En dan helpt het dat je nadenkt over hoe de stromen binnen zo'n gebouw lopen en dat je daarmee ook de omgeving versterkt. Dus die entree van dat gebouw is een hele dure ruimte want het levert niks op en het kost wel heel veel geld om het te maken. Maar het is zeker van groot belang om het wel goed te maken.

Richard Koek

Ja, ik denk dat alle 3 de gebieden die je nu gekozen hebt potentie hebben van een heel goed woon gemengd woonmilieu omdat het echt stad is. Waar het eigenlijk om gaat is die stedelijke laag, de onderste 4/5/6 verdiepingen. Architectonisch lastiger maar wel de delen die het dichtste bij de stad staan en waar de voorzieningen een goede plek kunnen krijgen. In de torens blijft dat dus echt lastig.

Erik Vrieling

Dat dat ontzettend belangrijke elementen zijn, hè? Maak ruimtes die voelen als een warme jas. Dat zijn dus ruimtes die horen bij het entreegebied van je woning. Het voordeur gebied van je woning. De straat waaraan je woning ligt en vervolgens het wijkje waarin de woning ligt, eigenlijk op al die verschillende schaalniveaus zou je je thuis moeten kunnen voelen in een buurt

Emiel Arends

Ja, en dat betekent dat je of op de begane grond een hele grote ruimte nodig hebt om van die rolcontainers neer te zetten. Maar let wel dat je er veel nodig hebt als je dat op straat moet zetten, dan heb je dus 20 tot 30 rolcontainers op straat staan. Dus dat zie je eigenlijk nooit gebeuren. Er is altijd een huismeester die daar dat regelt. Dus er wordt misschien een perscontainer ingezet. Dat scheelt ruimte, maar je bent nog steeds een deel van je begaande grond kwijt.

Ja, mijn stelling is dat een toren een soort machine is. En die wordt gevoed door de begane grond en daar gaan dingen uit op de begane grond. Dat kunnen fietsen zijn, dat kunnen auto's zijn, dat kan water zijn, dat kan energie zijn, dat kan afval zijn, dat kan riolering zijn. Maar al die dingen waar ik al op geteld, maakt het wel lastig. Als je weet dat een gemiddeld torentje 20 bij 20 meter is, dan heb je dus 400 vierkante meter begane grond, eigenlijk, om al die shit op te lossen. Dus op het moment dat je dat dus niet goed doet, dan heb je dus je hele begane grond vol met afvalruimtes, fietsen entrees, die zijn snel 2 of 2,5 meter, de stedin, of de Eneco of Leander of whatever, de energieleverancier moet aan de buitenkant bij het gebouw kunnen, ten alle tijden. En dat zijn vrij grote nutskasten, dus er zit een deur in van vier, vijf meter. Dan heb je nog een nooduitgang nodig, die niet in de hal mag uitkomen, omdat je hoogbouw maakt, die heeft ook ruimte nodig. Dan moet er nog een vuilcontainer in, waarvoor je het weet. En als je de horeca in je begaande grond hebt, die mogen niet dezelfde vuilruimte gebruiken als de bewoners. Dus dat is een aparte vuilruimte. **En daarvoor je het weet, krijg je er een soort stapeling van dingen die je nodig hebt om die machine van zo'n toren te laten werken.** Maar waarbij je uiteindelijk kan zeggen dat niet heel erg ten goede komt aan de plek, de wijk, de straat en het gevoel wat je zou willen hebben. Dat levendige gevoel. Want dat is de contradictie een klein beetje. Je zet heel veel programma bij elkaar en heel veel mensen bij elkaar. Dan verwacht je dus enorme levendigheid. En op het moment dat je het slecht doet, krijg je het juist niet. De ruimte die je uiteindelijk overhoudt is meestal een supermooi ontworpen lobby met een designbank en een designlamp. En als er genoeg mensen wonen die genoeg geld betalen, dan zit er misschien ook nog een huismeester op gedurende de dag. Ja, en als je echt mazzel hebt, zit er ook nog een net iets sterrenrestaurant in, want die kan wel de vierkante meters betalen. Of, godverhoede, een McDonald's of een Starbucks. Dat is een klein beetje wat een gemiddelde toren doet op het moment dat je nergens over nadenkt. Oude hoogbouw is gewoon omhoog getrokken zonder dat ze nadachten hoe dat machientje nou precies werkt in relatie tot de buitenruimte. Dus

oude hoogbouw is meestal verschrikkelijk. En er is relatief weinig aan te doen behalve een hele grote renovatie van de begane grond.

Eén van de dingen om dat machientje op te lossen is door je basement of de eerste paar lagen van het gebouw veel groter te maken dan de torens zelf. In Rotterdam noemen we dat de slankheidsregels. Dus je mag je hele plot uitvullen en kiepen met een gebouw. Maar je mag maximaal de helft van je plot omhoog trekken als toren. Dat betekent dat je twee keer zoveel ruimte over hebt beneden als dat je normaal zou hebben. En bijna 80% van je begane grond in kan zetten voor een ander programma. Dat is eigenlijk al een grote winstpakker.

En de enige plek in Amsterdam waar dat ook aan de hand is de Zuidas. De voorkant is de achterkant en de achterkant is de voorkant. Dan krijg je hetzelfde probleem op het moment dat je die machines van die toren zou willen laten werken en de voorkant is de achterkant en de achterkant is de voorkant en je hebt dus niet een basement. Dan zie je dus dat er best wel veel begane grond, die staat op oog hoogte, wordt opgeofferd voor dingen die je eigenlijk niet wil zien. En dat is wel een klein beetje de erfenis van de eerste lichting gebouwen op de Zuidas. Het feit dat ze ook nog bedachten, weet je we doen glas. Van boven naar beneden, want dan is het lekker transparant. Nou, als er iets niet transparant is het een volledig glazen gevel.

Dus ik heb af en toe het gevoel op de Zuidas, als ik daar rondloop, dat als ik te dicht bij de gevel kom, dat er een bewaker, zeg maar, de deur uitkomt om te vragen of ik eventjes een paar passen van de gevel af wil doen. Het is een soort harde architectuur, een soort super harde wereld. De scheiding tussen prive en openbaar is zo hard gemaakt. Dus het lijkt eigenlijk alsof je door wanden van glas aan het bewegen bent, zonder dat er beweging is, zonder dat je kan zien wat er binnen gebeurt door de spiegeling.

Jeroen galle

kan ook gewoon met hele goede woonplinten, waar mensen gewoon met een klein tuintje, met een bankje voor hun huis zetten. Daar zit dan op z'n avond op 9 uur nog iemand om in het avondzonnetje een krant te lezen. En al die gezellige plinten waar dienstverleners in zitten. Dan gaat dan zes uur de luxeflex naar beneden en er gebeurt helemaal niks. En dan helemaal niet in het weekend. Dat is nou precies wat je in de Zuidas ziet. Er zitten zogenaamd veel voorzieningen. Als kantoor open is, dan leeft het wel. Maar als kantoor dicht is, gebeurt er helemaal niks meer. Dat is exact de fout die daar gemaakt is.

Ja, ja. Dat is dus allemaal op het werken gericht en niet op het wonen. En je had ook prima woonplannen kunnen maken. Daar gewoon op begane grond wordt gewoond. En dat mensen inderdaad met een kopje cappuccino een drankje zitten te lezen op de zaterdagochtend. Dat is er gewoon helemaal niet. Nee.

Gijs burcht

Nou, het is echt een heel smal plot. **We hadden vrij weinig ruimte omdat we ook heel veel technische ruimtes in het gebouw kwijt moesten. Dus er moesten containerruimten komen, er moesten sprinklerruimten komen, er moesten trafo ruimten komen. Elektra, die heeft een invoerkast nodig, al dat soort dingen, die hebben dat toegeleid tot de begane grond.** Er zijn wel dingen die voor ons weer heel bijzonder zijn, wat Papijs buikkwartier met name die hoge plint. Dus dat chique uitstraling die het heeft op de begane grond. Zoals dit hier. Dit hebben wij in vrijwel nog geen enkel plan voor elkaar gekregen. Dat je echt drie verdiepingen hoge entree hebt. Een luifel die er heel chique uitziet. Dus daar hebben we voornamelijk op ingespeeld. Dus alle woonverdiepingen. Je woont hier, maar het is ook thuishomen dat een heel chique gevoel geeft. Met name die entreehal. Die is ook drie verdiepingen hoog en daar zitten ook weer die Spaanse trappen in.

Ja, absoluut. Er is veel glas, heel veel raamopeningen. We wilden ook verlichting, dat er iets speciaals gebeurt. Dus avonds zijn dit up-down lighters die kolommen heel mooi aanlichten. Dus die aanhechting van het maaiveld dat is dan heel belangrijk. Maar dit is met name dan in architectonische zin allemaal gebeurd. Bovendien een bekroning en bovendien hebben we dan ook nog wat aanlichting. Zodat dat s'avonds ook meedoet in die skyline van Den Haag eigenlijk.

We hebben ook al van voorbeelden waarbij we dan, omdat dit eigenlijk te ondiep is voor een woning, net is. Dus dat je een woning hebt waar je op je programma grond binnenkomt. En op de eerste verdieping zit dan je slaapprogramma bijvoorbeeld. Op die manier kun je dus een woning op de grond maken wat in zo'n woongebouw ook altijd wel heel erg prettig aanvoelt. Want dan zie je dat mensen daar vaak ruimte toe eigenen, zeg maar. En dan wordt het gebouw ook veel leefbaarder, zeg maar

Maar dat is ook de puzzel, dat vind ik ook hartstikke leuk. Ik hoop natuurlijk dat ze een variant kiezen, of dat je met z'n allen een variant kan kiezen waarbij, wat jij zegt, het aansluiting maaiveld voor ons, als architect, is dat wel echt het allerbelangrijkste. Zijn maar weinig mensen die echt naar... ..naar boven kijken. Ja, ik kan het hebben over de beëindiging van een gebouw enzo, maar wat je beleeft is wat er op straat gebeurt. Dat is gewoon het allerbelangrijkste.

Lay-out building

Emiel Arends

Eén van de dingen om dat machientje op te lossen is door je basement of de eerste paar lagen van het gebouw veel groter te maken dan de torens zelf. In Rotterdam noemen we dat de slankheidsregels. Dus je mag je hele plot uitvullen en kiepen met een gebouw. Maar je mag maximaal de helft van je plot omhoog trekken als toren. Dat betekent dat je twee keer zoveel ruimte over hebt beneden als dat je normaal zou hebben. En bijna 80% van je begane grond in kan zetten voor een ander programma. Dat is eigenlijk al een grote winstpakker.

En op een afstandje, zeker als je op die Leeuwenbrug staat, als je van een afstandje ernaar kijkt, dan zie je eigenlijk pas die torens en die tweede lijn erbij komen. En dat is echt serieus veel programma wat erbij is gekomen, maar je hebt nog steeds het gevoel dat je door een oude, Ja, wat is het? Na oorlogs-stukje havengebied loopt. Nou, dat is volgens mij hartstikke goed gelukt en doet het ook goed. Het is voor de stad op ooghoogte, voor je gevoel, wat je hebt als je rondloopt, ook fijner dan dat je torens hebt die gelijk tot aan de grond naar beneden komen.

Erik Vrieling

En dan heb je het inderdaad bijna nog niet eens over gebouwen of ontbindingen, of over het gebouw zelf, maar met name over functies, het programma en de mensen die erin zitten. Dat is namelijk bijna net zo belangrijk. Iedereen focust altijd hoe moet die printer eruitzien en wat voor materialisatie moet het zijn? En moet het dan een beetje warm aangekleed zijn? Het zal allemaal wel. Erg belangrijk. Maar met name het programma en de mensen die erin zitten, dat geeft het ons klaar.

Gijs Burcht

History

Irma van oort

Ja, Het is het wel mooi dat dat verhaal blijft bestaan, dus die historie die tijd lagen eigenlijk die je gecreëerd hebt dat dat er nog steeds is, maar op een andere manier geuit wordt. Dat is wat het straks ook allemaal wordt, met al die nieuwe gebouwen die mooie openbare ruimtes en groene ruimte en noem maar op is toch een heel mooi idee dat dat blijft bestaan en herkenbaar is.

Dus daar kan je ook in zoeken, zeg maar om de binding van de plek ten aanzien van verdichting of hoogbouw die je toevoegt om ja, die niet gewoon weg te halen, maar gewoon die er gewoon fysiek te laten zijn en als element misschien de voet van de gebouwen, of ja, bepaalde routing die er altijd geweest is om die plaats hechting, dus dat collectieve geheugen wat We hebben over dé plek voor de mensen die er echt heel erg lang wonen, maar ook de herkenbaarheid van Mensen die er komen te wonen, is dat die plekken ook heel erg gewoon herkennen aan ja aan die historie en die verschillende tijdlagen die het heeft gehad in de stad. Dus dat kan met water en grond en groen, maar dijken en ander landschap te maken hebben. Culturele, werken of bepaalde route vanuit vroeger.

van nou ja, die hogere gebouwen die je toevoegt of die grotere gebouwen die je toevoegt om daar iets soort ja herkenning het geven naar dat wat het ooit was en dat kan dus ook zitten in materialisering. Wij werken ook met oude spoorwegemplacements wat we echt helemaal naar een nieuw stadsdeel ontwikkeld moet worden waar je woont en werkt. Is dat je bijvoorbeeld die rails laat liggen of de weg van de treinrails die er was dat hij ook met te maken heeft met de nieuwe structuur van de gebouwen, hè?

Michelle Corbeau

Je hebt die terras appartementen op de kop van zuid, super toffe appartementen en hele gave woningen. Maar de hal, als je daar binnenkomt, is gewoon een verdieping met een systeemplafond erin. Als je het daar vergelijkt met een toffe entree, dat is al een heel verschil. Hoe kom je binnen thuis? Daar is het echt gewoon ja 3 meter hoog en meer niet, het is donker en je hebt er alleen brievenbussen en bellen. Het heeft heel weinig uitstraling naar buiten toe. Nog los van het feit dat daar inderdaad ook veel auto's staan en er weinig groen is. **Als je dan oversteekt en je gaat naar het entrepot, daar is wel historie en daar krijg je alweer een ander gevoel bij.**

Emiel Arends

En op een afstandje, zeker als je op die Leeuwenbrug staat, als je van een afstandje ernaar kijkt, dan zie je eigenlijk pas die torens en die tweede lijn erbij komen. En dat is echt serieus veel programma wat erbij is gekomen, maar je hebt nog steeds het gevoel dat je door een oude, Ja, wat is het? Na oorlogs-stukje havengebied loopt. Nou, dat is volgens mij hartstikke goed gelukt en doet het ook goed.

Mass and height

Irma van Oort

Je moet inderdaad wel waken voor dat de binding met de straat goed blijft. En dan dat hele hoge wat er allemaal gebeurt, ja dat is altijd maar afwachten hoe dat gaat functioneren. Dat vraagt ook wel veel zorg, Maar dat heeft veel minder te maken met de aanhechting op de stad en de aanhechting in de buurt.

Kijk, de kop van zuid is allemaal een hele grote schaal. Je zou dus meer de overgang moeten maken naar de menselijke schaal, ook wel verschalen, naar de openbare ruimte. Waar de cruiseterminal bijvoorbeeld aankomt, dat is een heel groot plein waar geparkeerd wordt, maar dat is ongenaam met de wind etc. Terwijl als je dat omgeeft door kleinere en grotere gebouwen, dan wordt dat veel meer verschaald. Eigenlijk naar de menselijke maat. In de ruimtelijke opzet van gebieden, ook al moeten die heel dicht zijn, is het heel belangrijk om te zoeken naar een goede mix van verschaling van volumes, hè? Het maakt heel veel uit hoe een gebied eruit gaat zien. Dus ja, die zoeken naar dat soort middelen om misschien trapsgewijs, zeg maar gebouwen te maken en dan een heel groot volume. Met Misschien daar bovenop een mooie daktuin of zo, die je ook nog een beetje kan zien, dan is dat een heel andere aanzicht dan een ja een gevel van 5 tot 8 lagen hoog.

Erik Vrieling

En wat in Amsterdam bijvoorbeeld heel goed werkt in gewoon het klassieke Amsterdam, hè? Inclusief de Baarsjes en in 19^e eeuwse stadsuitbreidingen is dat het echt een interieur is. Waar je ook bent. Het interieur van die stad voelt als een warme jas. En, daarmee zit je wat mij betreft ook weer heel erg in die lijn van Jan Geel, dat er een relatie is tussen de maat van de ruimte, de maat die je als mens kan ervaren en zien. En als dat maar zo is dan leef je in feite in een gesloten biotoop waarin de sociale codes allemaal helder en duidelijk zijn. En dat is voor mij een hele belangrijke om te kunnen praten over place attachment.

Het zijn heftige woongebouwen, het zijn echt dikke grote blokken, er staan ook een paar kleintjes tussen. Maar al in al blokken is het wel gelukt om een soort van vertaling te maken van die grote schaal naar een soort van Midden en microschaal naar die straten toe en de randjes bij de gebouwen, die tuintjes van een meter of 1,5 M die zijn allemaal goed in gericht en over nagedacht

Ja hoogbouw heeft vaak een setback. Dus het interieur van de straat, dat ervaar je ongeveer tot de vierde bouwlaag en als daar dan een rand zit en als je de hoogbouw maar iets verder terug legt dan ervaar je dat eigenlijk niet meer als hoogbouw.

Emiel arends

Waarbij je, als je op straat loopt, zie je de torens eigenlijk niet. Want die staan met een setback terug, ook vanwege wind. Dus je hebt nog steeds het gevoel van een Wijnhaven-eiland met die wederopbouw, havenarchitectuur, grote blokken, horizontaal geleid. En op een afstandje, zeker als je op die Leeuwenbrug staat, als je van een afstandje ernaar kijkt, dan zie je eigenlijk pas die torens en die tweede lijn erbij komen. En dat is echt serieus veel programma wat erbij is gekomen, maar je hebt nog steeds het gevoel dat je door een oude, Ja, wat is het? Na oorlogs-stukje havengebied loopt. Nou, dat is volgens mij hartstikke goed gelukt en doet het ook goed. Het is voor de stad op ooghoogte, voor je gevoel, wat je hebt als je rondloopt, ook fijner dan dat je torens hebt die gelijk tot aan de grond naar beneden komen.

Zijn maar weinig mensen die echt naar... ..naar boven kijken. Ja, ik kan het hebben over de beëindiging van een gebouw enzo, maar wat je beleeft is wat er op straat gebeurt. Dat is gewoon het allerbelangrijkste.

Personal and household

Erik Vrieling

Ja ja, en ik denk dat dat wel een factor is, zeker de mensen die zich, het echte stadsleven kunnen veroorloven, 'the winners in the gentrification'. Die kiezen hun eigen leven. Daar zit eigenlijk nog iets negatiefs aan doordat ze hun eigen leven helemaal kunnen kiezen en inrichten, is het voor hun ook niet relevant om zich te binden aan de buurt. Ze willen zonder gedoe naar de entree van de parkeergarage kunnen komen. Ze zorgen er daar niet mee dat de buurt leuker wordt, door hun aanwezigheid.

Emiel Arends

Waarbij je ziet dat in die hoogstedelijke gebieden de overgrote kleurcode, laten we maar zeggen, rood en blauw is. Blauw is wat formeler, een beetje meer op status. Meestal wonen ze op de mooiste plekken, maar ze gebruiken ze nooit. Maar je kan wel zeggen dat je op die plek woont, laten we maar even zeggen. En dan de rode doelgroep, dat zijn echt de hedonisten, die groot afnemers zijn van alles wat de stad te bieden heeft. Dus theaters, musea, kroegen, restaurants, noem maar op. En die vragen ook allebei iets anders van hun buitenruimte, van hun dagelijkse gebruik van de stad. Maar dat zijn wel de twee kleuren die, zeg maar, overweldigend terugkomen in die hoogstedelijke milieus met hoofdbouw.

Dus blauw en rood zijn de kleuren die het doen. Als je daar een klein beetje op zoekt en googelt, dan haal je best wel veel informatie omhoog waar die mensen aan willen voldoen. Maar dat gaat dus ook over... De blauwe leeftijd vindt het prachtig mooi dat ze een singel hebben met rozenperkjies, af en toe bankjes, prachtige uitzichten. Terwijl voor rood hoeft het allemaal niet zo formeel. Urban fitness, je merkt aan alles dat die wat anders zoekt in de buitenruimte dan de blauwe leefstijl. Nou, de kunst is, als je weet dat je die beide kleuren in een gebied hebt, om dat zo te mixen, dat je een buitenruimte maakt die aansluit aan de behoeftes.

Koppeling met dagelijkse voorzieningen is heel belangrijk. Dus de restaurants, groenteboeren, slagers. Je ziet in het gebruik dat de routes via die plekken van en naar hun huis toe gaan. Zeker naar hun huis vooral. Maar dat is vooral dagelijks gebruik. Ik geloof niet dat ze een waanzinnige hechting hebben aan hun wijk. Los van het feit dat het vooral goed moet zijn, het moet plezierig zijn, het moet niet onveilig aanvoelen, het moet mooi uitzien en het moet een makkelijke manier zijn om vanuit je directe woonomgeving naar een plek te komen waar ze willen zijn.

Als je gaat kijken waar zij hun vrije tijd besteden, dan doen ze dat niet zozeer in de stad, om het maar te zeggen. Ja, wel die culturele voorzieningen en die andere zaken, maar dat zijn ook mensen die ook in het weekend naar het Kralingse Bos gaan, of park euromast of zelfs het strand, weet je. De actieradius van die mensen is over het algemeen ook een stuk groter. Dus die zoeken de leuke plekken op. Dat hoeft niet per se bij hen om de hoek te zijn. Je zal ze denk ik niet heel snel op de Maasboulevard in het gras zien liggen als de zon schijnt. Nee. Maar dat is ook wel iets waar je rekening mee moet houden dat het dagelijks gebruik moet gewoon alles kloppen. Het moet er ook een beetje leuk en gezellig uitzien. Je moet een gevoel van veiligheid hebben. Maar als je gaat kijken hoe je in de avond je tijd doorbrengt dan zie je bijvoorbeeld een looproute vanaf het Wijnhaven eiland en dan een hele grote route richting de witte de with. Dus dan gaan ze eigenlijk naar een ander kwartier toe om daar te eten.

Om uit te Ja, dus eigenlijk heb je hoogbouwbewoners die wonen in een wijk, maar vaak heb je natuurlijk hoogbouw dichtbij een stad. Zelfs voor de Zuidas, zelfs voor Den Haag. Dat zit natuurlijk

ook naast de stad. Dus dat mensen niet echt in hun wijk per se dingen doen. Misschien een beetje, maar die kiezen ze niet als eerst uit. Ze kiezen eerder een plek in de stad waar ze dan daar hun activiteiten kunnen uitvoeren

Nee, maar de overgrote deel van de mensen die wonen in hoogbouw, dat zijn dus mensen zonder kinderen. En ze zijn grootafnemer van de stad. Dit soort mensen zorgen ervoor dat je soms te laat bent voor het kopen van kaartjes voorstellingen. Je gaat ook alleen maar wonen in een toren als je de stad gaat gebruiken. Op het moment dat je kinderen krijgt zie je wel dat best wel veel van die mensen uiteindelijk toch richting de stadswijken gaan of verder. Dus er zit een soort populatie in die de stad eigenlijk in al zijn aspecten gebruikt. Dat is ook wel interessant, ze zijn heel erg begaan.

Anonimiteit wordt ook best wel hoog gewaardeerd hoor. Dat wordt ook best wel hoog gewaardeerd. Dus ik kan gewoon lekker mijn eigen ding doen. Ik hoef niet zo nodig te barbecueën met de burens. Sterker nog, die rode en blauwe leefstijl zitten allebei niet te wachten op belachelijk veel buurcontact.

Dat is zeker wel van belang, maar ook daarvan is het heel moeilijk in algemene termen te zeggen van dat vinden mensen fijn of dat vinden mensen niet fijn. Ik vind dat echt wel heel lastig. Dat is voor iedereen anders, zeg maar. Dat is voor mensen anders en ook voor steden anders. Sommige steden hebben nu een heel ander karakter. Rotterdam heeft veel meer hoogbouw. Dat heeft een beetje te maken met de historische pech die ze hebben gehad doordat de hele binnenstad is weggebombardeerd. Rotterdam had net zo'n stedenbouwkundige opzet als Amsterdam. Nu was die hele context weg en is het veel meer een moderne stad geworden waar hoogbouw veel meer onrealistisch is. Geworden van de gemeentelijke, de stedelijke wooncultuur. Waardoor mensen ook makkelijker in de hoogbouwtoeren gaan wonen. In Amsterdam zeggen mensen donder op met al die hoogbouwtoeren, want dat past helemaal niet bij onze stad. Het heeft met dat soort dingen te maken. Het heeft dus echt met de mensen te maken en hoe de stad in elkaar zit. Ja, zeker. Dat is veel meer van belang. En het is niet zo van mensen vinden een bakstenen woontorentje gezelliger dan een glazen woontorentje. Ik vind dat lastig om daar iets zinnigs over te zeggen.

Participation

Irma van Oort

Sommige mensen zitten niet te wachten op die gemeenschappelijke ruimtes en die willen gewoon privacy en die willen verder niet meer dan bij de postbus hun Lief en leed delen dus dat is echt wel ook een heel sociaal aspect over hoe je hoe je daar als architect vormgever met dan alle partijen met wie je samenwerkt om daar een goed voorstel voor te verzinnen. Maar het goede is wel dat vroeger zaten de architecten Misschien nog op hun eigen kantoortje, alles te ontwerpen. In deze tijd is het toch vaak een heel integraal ontwerpteam, waarin vanuit alle disciplines tot en met inderdaad de sociale personen, inbreng doet over de buurt en de mensen die daar al wonen en de toevoegingen daartoe en hoe we dat zouden kunnen verwerken in zo'n gebouw. Waardoor zeg maar ook het doordenken over wat voor doelgroepen en hoe gaan mensen er wonen en hoe kunnen we dat zo sterk mogelijk krijgen. Tegenwoordig is dat proces veel rijker geworden dus je zou kunnen zeggen, we maken veel betere gebouwen eigenlijk.

Jeroen galle

En vaak als we met de eerste fase van het ontwerp bezig zijn. Tegenwoordig is het een must omdat je dat in het kader van omgevingsmet gewoon moet doen. Maar dat deden we daarvoor ook al. Dat je mensen die geïnteresseerd zijn uitnodigt. Eerste versies van je ontwerp laten zien en ook vragen. Wat vinden jullie daarvan? Missen jullie iets? Hebben jullie nog tips? En als dat lukt en ook met nadrukkelijke aantekeningen, ook als het past binnen de randvoorwaarden van de gemeente. Want de gemeente stelt vaak zulke strenge randvoorwaarden dat de hoeveelheid speelruimte voor ons vaak niet zo heel groot is. Dan houden we daar wel degelijk rekening mee.

Influence per expertise

Michelle Corbeau

Rekening houden met plaats hechting? Ja, ik denk dat we dat wel eigenlijk altijd doen. De vraag is of we dat altijd heel bewust doen, of dat dat inmiddels soort van logisch is geworden voor ons. Dat vind ik altijd wel lastig.

Kijk, we maken de commerciële ruimten altijd op de begane grond want anders krijg je een garage of bergingen, maar wat dan jammer is is dat er dan een tandarts komt, want die plakt meteen alle ramen dicht. Wij proberen altijd een open plek te maken met een afnemer die dat open houdt. Je kan nog zo'n mooie plint maken met nog zo'n mooie glazen pui, Maar als inderdaad de tandarts alles dichtplakt, wat dat ook logisch is, want je wil ook niet in het zicht liggen. Ja, is dat wel jammer. Waar we ook altijd over nadenken is de entree van zo'n gebouw om die niet ergens weg te proppen, maar om die ook wat lucht te geven, dubbel hoog en met een hoop glas.

Hier op cool maar op Wijnhaven zijn er na 100 hoog nog 3 of 4 gebouwen neergezet, dus die straat is ook om de haverklap afgezet geweest en dus dat maakt ook dat het een beetje een rommeltje is geworden. Omdat er gewoon de afgelopen 15 jaar is er altijd wel ergens in die lijn van de wijnhaven een bouwput geweest. Inmiddels is het natuurlijk bijna af. Dus dit zou het moment zijn om als gemeente te zeggen we gaan kijken naar de herinrichting.

Maar dat is nu het moment ook pas. Wij waren Natuurlijk de eerste ontwikkeling van het hele wijnhaven en daarna volgde de rest. Dus het kon ook niet veel eerder. Maar Dit is wel het moment en ik denk dat daar gewoon een hele grote kans ligt om het daar een heel tof gebied te maken.

De afgelopen jaren is heel veel groen toegevoegd op die kop van de Wilhelmina pier, dus je merkt wel dat de gemeentes daar heel druk mee bezig. Het is jammer dat wij als ontwikkelaar daar weinig invloed op hebben.

AM heeft ook een nieuwe visie: we hebben het nu vaak over gebiedsontwikkeling omdat we de gebouwen niet los zien van de context waar het zich in bevindt. Ondanks dat dat vaak niet ons bezit, bekijken we wel altijd de context erbij en proberen we daar invloed op uit te oefenen door bepaalde functies. **Je kan ook de gemeente een beetje dwingen om iets met die omgeving te doen als jij je functies daarop inricht, dan moeten zij wel zeggen van ja dit is eigenlijk wel zonde als we dit zo laten, dus we pakken het aan.** Dus vandaar dat we altijd ook even uitzoomen van wat betekent dit nou voor de wijk, wat worden de looplijnen hier en hoe gaan mensen er straks doorheen? Moeten we het openbaar maken of semi openbaar en maken we het groen en hoe? Hoe ga je dat beleven?

Erik Vrieling

Kijk die kinderen, die gaan niet in de gangen van het zorgcentrum spelen, want dat klopt niet, maar ze spelen wel op voor op straat en bij het fonteintje en de ouderen die wel degelijk zelf naar buiten kunnen komen die gaan daar naar kijken en daar ontstaat een soort van dynamiek. Die dynamiek kan je ontwerpen en dan hopen dat het gaat gebeuren. Maar je kan het wel zo goed mogelijk ontwerpen.

Emiel Arends

Nou ben ik de laatste anderhalf jaar bij sommige gebouwen die gebouwd worden of gerenoveerd, die op bijzondere locaties staan, omdat de gemeente Amsterdam alle grond in eigen bezit heeft en erfpachtcontracten uitgeeft, kan je best wel wat eisen van ontwikkelaars op de begane grond om het anders te doen, maar het kost wel heel veel moeite, omdat ze het nooit gedaan hebben. En dat je dat in je privaatrechtelijke contracten moet gaan oplossen. Dus dat je maximale vierkante meterprijzen moet afspreken met een specifiek gebruik van de begane grond. En de meeste ontwikkelaars zitten er niet op te wachten, maar ik ben gewoon een doorduwer en het gaat nu lukken op sommige plotten

Ja, maar op het moment dat je er geen regels aan stelt, als gemeente, zie je dat het dus marktwerking wordt en dan is het de vierkante meterprijs die regeert. Hoe meer vierkante meterprijs je kan betalen, hoe beter het is. En dan zie je dus dat er maar een paar functies zijn die dat kunnen betalen.

Ze zijn op de Zuidas heel blij dat we een fietsenmaker hebben in Plint. Maar ja, die is hevig gesubsidieerd. Maar het is dus ook anders op te lossen door in die nieuwe contracten met die eigenaren afspraken te maken, niet publiekrechtelijk, want dat mag niet, maar privaatrechtelijk mag het wel, afspraken te maken over programmering. Want iedereen snapt dat het gebied gaat veranderen. Als je met een ontwikkelaar praat, die gaat meestal voor de hoofdprijs, maar die ontwikkelaar is weg op het moment dat ze klaar zijn en eigenlijk wil je met die belegger aan tafel zitten. **Die belegger is belangrijker dus het is ook een soort waardecreatie in het gebied.** Voor de langere termijn is zo'n fietsenmaker honderd keer interessanter dan de volgende koffiezaak. Maar dan moet je eventjes voorbij je eigen grenzen denken en nadenken over wat het gebied zou moeten worden. Het zijn lastige gesprekken, maar het lukt wel aardig. De nieuwe gebouwen en renovaties daar komen nu wel andere functies in: ze kunnen niet de hoofdprijs betalen maar waarbij je wel de Jane Jacobs wereld probeert te implementeren door te gaan sturen op prijzen en programma

En dat is het dus wel, **ik vind dat je een extra verplichting hebt als gemeente om te zorgen dat je buitenruimte tiptop op orde is.** Wat je nu heel veel ziet is dat er heel veel kleine appartementen in zo'n toren komt, zelfs zonder buitenruimte. Ik vind dat gemeenschappelijkheid in de buitenruimte en het faciliteren van ontmoetingen in je gebouw. Het gaat echt om het faciliteren van ontmoeting. Waar we vroeger 100 tot 200 woningen in een toren douchen, dat is nu 700. En 700 is niet meer een blokje in een wijk, maar 700 is een buurt op zich. Dus de vraag is even, hoe doe je gemeenschappelijkheid vormgeven? En dat stellen we nu aan de voorkant, aan elk ontwikkelaar.

Jeroen Galle

Nou ja, gemeenten maken vaak de fouten door in elk gebouw of in elk gebied voor te schrijven dat overal maar publieke functies moeten plaatsvinden. Dat is niet de goede weg. Je moet juist de juiste functies op de juiste plek weten te concentreren. En dat kan betekenen dat je in één gebouw of één gebied veel meer voorzieningen concentreert en in anderen gewoon niet. En nu is het in de Zuidas, in elk gebouw moeten alzijdige plinten worden gemaakt. Dat is allemaal hartstikke moeilijk. En daarmee levendigheid creëren.

Het is gewoon heel erg contextafhankelijk hoe je daarmee omgaat. Dus er is niet één mal of niet één goed voorbeeld hoe je dat overal in Nederland of in Europa gaat toepassen. Het is geen standaardoplossing. Het is contextueel. Ontwikkelen is altijd contextueel. Je kijkt echt naar de plek en naar de omgeving en daar bepaal je concept op. En wat wij zien in heel veel tender, dat overal een soort standaardvoorwaarden worden voorgeschreven. Er moet een blind zijn, die moet zoveel meter hoog zijn. Er moeten allemaal publieke functies in onder de verantwoordelijkheid. Daarvoor vergeten ze mensen vaak

Koert van Dam

Bijvoorbeeld de fundatie, waardoor we geen fietsenkelder konden maken. Dus die zit dan op plus 1. Dat soort uitdagingen en dat soort zuchten. Ik denk dat goed is opgelost. Ik weet niet hoe het in de dagelijkse praktijk is, maar oké. Wat wel vonden, zeker die Adagio, die staat natuurlijk echt in de loop en heel prominent. Stel dat we kunnen bekijken, een soort draaipunt in het hele gebied. Dus daar vonden we wel dat die plint een hele interessante versterking moest zijn van zo'n omgeving. En dus daar hebben we inderdaad gekozen voor een hoog plint, veel glas. Volgens mij is er nog wat discussie over trassen en dat soort dingen. **Nou, niet de discussie, maar er is geen definitieve ontwerp vanuit de gemeente Den Haag nog steeds, zoals het openbaar gebied is. Dat is echt een heel erg groot pijnpuntje.** Ja, maar goed. We hebben wat allemaal bedacht met een terras. Dat is ook allemaal

netjes ingetekend in artist impression en dat soort dingen. En dan komt het puntje bepaald en dan laat de gemeente het er weer bij zitten. Het is echt wel heel erg. Commerciële huurders haken af. Hele mooie commerciële huurders die juist binding hebben met mijn woninghuurders. Nou ja, die zeggen tot ziens. Ik weet niet wanneer ik mijn terras kan openen, maar voorlopig... Het is echt heel belangrijk. En een hele grote frustratie. Maar kennelijk zijn er wel factoren die een enorme afwerkingsrisico kunnen doen aan het creëren van die plek. En dat zie je dus nu. De gemeente doet z'n werk niet in het buitenterrein. Wat invloed heeft op jullie verhuur van de commercial ruimte en dus uiteindelijk over de beleving van die hele omgeving.

Toch wel bijvoorbeeld in Bolero, op die stadsterras, of stadbalkon. Daar wilden wij woningen maken, maar dat wilde de gemeente niet. Want dat moest een soort tweede maaiveld, actieve plint. Nou zeg maar, dat gaat daar nooit functioneren. En daar mis je echt een gebrek aan inzicht. Wat wel voor je cohesie superbelangrijk. Want leegstand is daar een achteruitgang.

Maar waar we allemaal heel erg mee bezig zijn is, wat vindt de stedenbouwer? Wat zijn de randvoorwaarden? Wat zegt het bouwbesluit? De architect vindt ergens iets van. Maar uiteindelijk, die eindgebruikers, die huren, die mensen die daar komen wonen, die staan eigenlijk niet eens primair op je netverlies. Dat is best wel gek. We hebben daar later wel wat serieuzer naar gekeken en dat heeft ook te maken met het feit dat we daar natuurlijk in een grotere ontwikkeling zaten, met dat theater, die hele omgeving die op de schop ging, de schelduwshaven waar aan het een en ander moet gaan gebeuren

Gijs burcht

Bijvoorbeeld dit plan hebben wij wel gezegd van op dit moment zit hier nou een ventweg en er wordt heel veel geparkeerd door die zikstuur die aan de overkant zit. Dus dat hebben wij wel voorgesteld van dit moet een fietsstraat worden waar de auto te gast is, waar ze eenmaal pakketjes kunnen afgeven. En de gemeente heeft dat uiteindelijk wel overgenomen. Maar zijn daar wel leidend, zeg maar. Dus het gaat dan over vraagstukken als waar ga je dan parkeren, waar is de pakketbezorging, dat soort dingen. Ja, dus je kunt ze op zich wel een beetje meenemen in je plan. Dat is eigenlijk wat ik hiervoor ook al zei. **Je kunt wel aangeven van oké, wij gaan dit bouwen en het zou voor ons plan heel goed uitkomen als er in de openbare ruimte eigenlijk ook wat extra's wordt gedaan om hier wat meer kwaliteit in toe te voegen. Maar natuurlijk uiteindelijk is de gemeente aan zet en ja, kun je dat alleen maar meegeven en dan hoop je dat ze er wat mee doen.**

Maar ja goed, in Nederland merk ik gewoon ook bij eigen projecten waar je dan mee bezig bent. Is er vanuit bestemmingsplan gezegd van ja, de horeca heeft dan verschillende categorieën, dan mag er geen alcohol geserveerd worden, dus dan is er geen enkele horeca uitbaten die daar dan wil gaan zitten. En dat is jammer, dan maak je zoiets eigenlijk onmogelijk, want niemand gaat de bestemmingsplan aanpassen voor zoiets. En dat vind ik wel jammer, dat je in beleid maken ook wel heel erg die maakt dat soort spontane ontwikkelingen niet mogelijk, zeg maar. Het zou heel fijn zijn wanneer er meer ontwikkelingen zijn waarbij gemeentes die bestemmingsplannen wat minder strak aantrekken. Ja, of je met een ontwikkelaar samen kijkt naar wat is echt goed voor deze plek en daarop dan bepaalt of zou aanpassen in principe.

Satisfaction and PA

Erik Vrieling

Nou, ik denk wel dat als je in een appartement woont, waarvan je toch weet dat je na 1,5 jaar graag wil weg wilt omdat het een rot appartement is. Ja, dat bevordert de hechting niet. Het omgekeerde lijkt me realistisch om dat te denken, maar kan ik niet helemaal bevestigen hè? Als je wel heel blij bent met je appartement, lijkt het me ook een logische conclusie dat je ook wat meer wortel wilt schieten op een bepaalde plek. Maar je ziet ook heel veel vrije sector bewoners die gewoon helemaal happy zijn met hun appartement en geen tijd hebben om wortels te schieten in de buurt

Appendix 6. Flyer for participation in the survey

HELP MIJ AFSTUDEREN!

Voor de enquête, scan de
QR-code

Mijn naam is Juliet en ik ben student aan de Technische Universiteit Eindhoven. Voor mijn onderzoek ben ik op zoek naar u, als hoogbouwbewoner, om mijn **enquête** in te vullen. De vragen gaan over hoe verbonden u zich voelt met uw **hoogbouwbuurt** en wat u belangrijk vindt in de omgeving en de gebouwen. **De resultaten zullen worden gebruikt om betere bestaande en nieuwe hoogbouwbuurten te ontwerpen. De enquête duurt 8-10 minuten** en het zal mij enorm helpen! Neem contact met mij op als u vragen heeft. Alvast bedankt!



TU/e
EINDHOVEN
UNIVERSITY OF
TECHNOLOGY

Wie ben ik?

Naam: Juliet Looman
Universiteit: Technische Universiteit Eindhoven
Master: Vastgoed & projectontwikkeling
Contact: j.looman@student.tue.nl

Scan hier de QR-code of vul de link handmatig in



<https://tue-be-usre.my-survey.host/index.php/578671?lang=nl>

HELP ME GRADUATE!

For the survey, scan the
QR-code

My name is Juliet and I am a student from the Technical University of Eindhoven. For my research, I am looking for you, a high-rise resident, to fill in my **survey**. The questions are about to what extent you feel attached to your high-rise neighborhood, and your importance of the public space and the buildings around. **They will be used to create better existing and new high-rise neighborhoods. It will take 8-10 minutes** and it will really help me out! Thank you in advance. Please contact me if you have any questions.



TU/e
EINDHOVEN
UNIVERSITY OF
TECHNOLOGY

Who am I?

Name: Juliet Looman
Master: Urban systems & real estate
University: University of Technology Eindhoven
Contact: j.looman@student.tue.nl

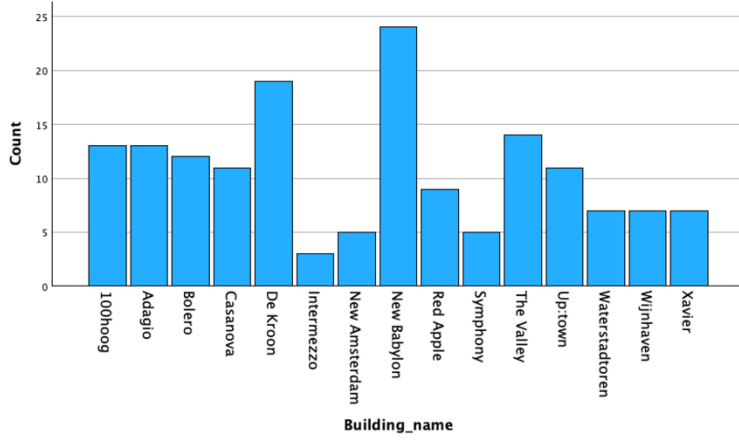
Scan the QR-code or
fill in manually



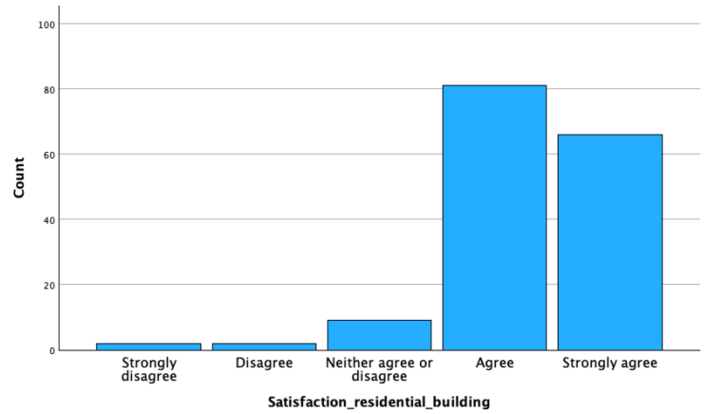
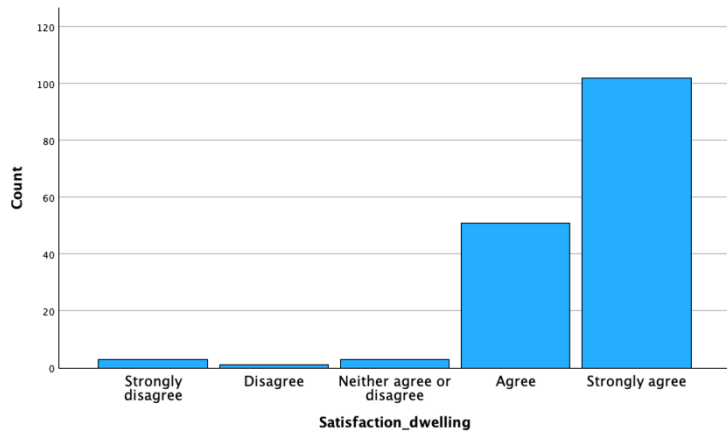
<https://tue-be-usre.my-survey.host/index.php/578671?lang=en>

Appendix 7. Analysis of data

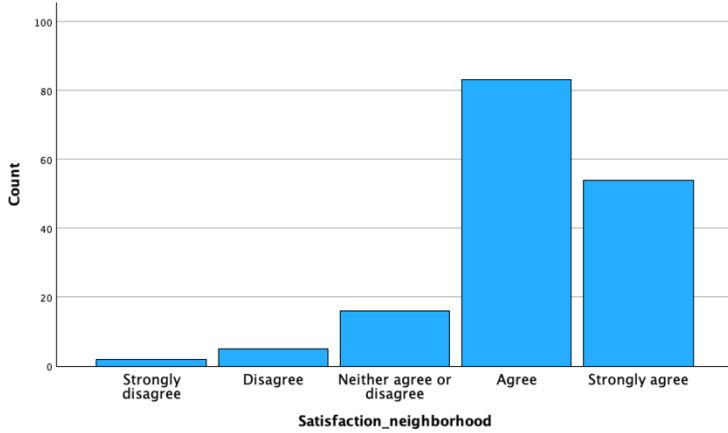
Building count



Satisfaction



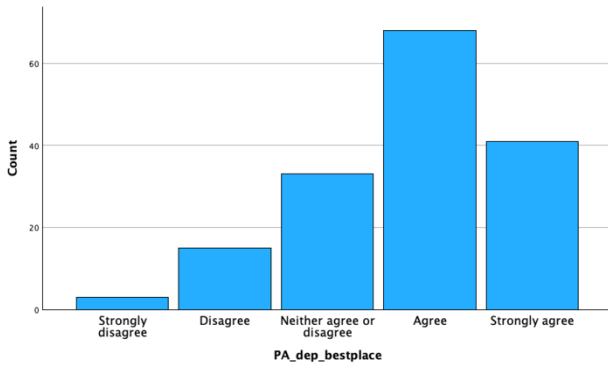
I am satisfied with my dwelling building



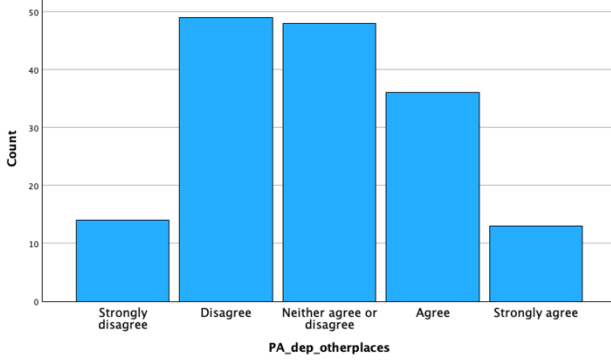
I am satisfied with my residential

I am satisfied with my neighborhood

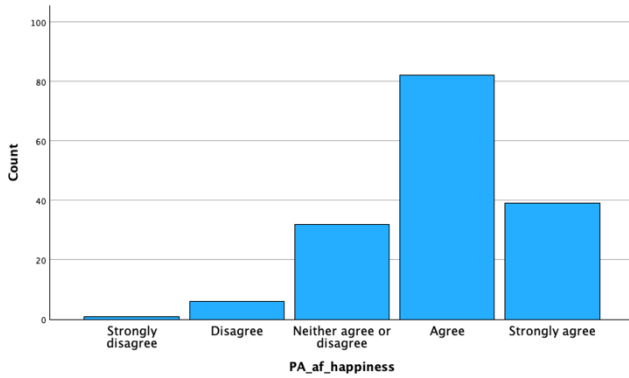
Place attachment



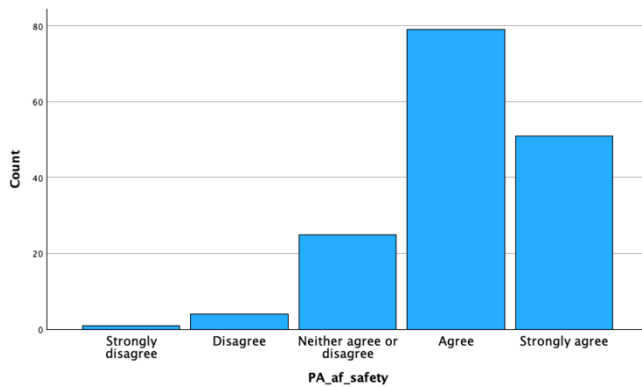
My neighborhood is the best place for me to do the things I enjoy.



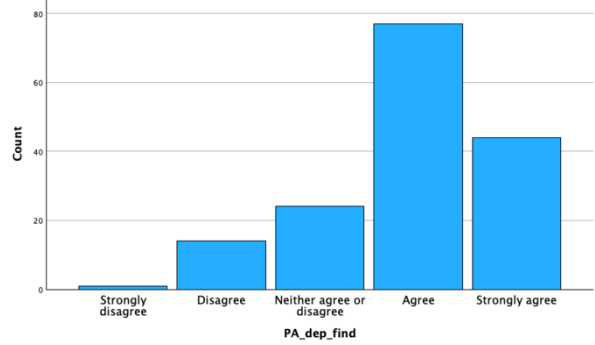
There are other places that takes my interest much more than my own neighborhood. I think there are much better places than my own neighborhood



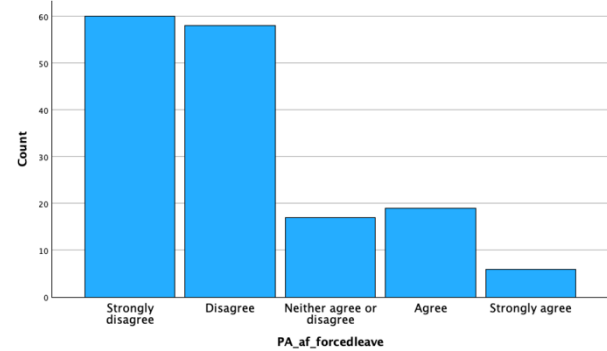
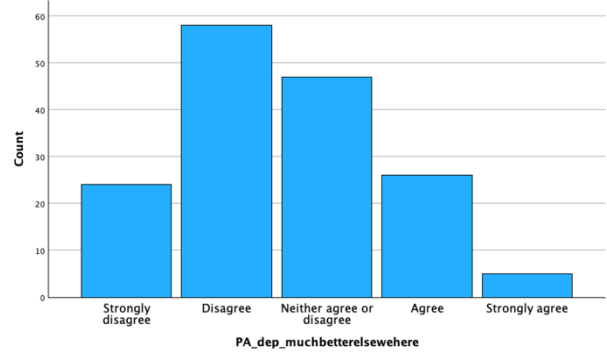
I feel happiest when I am in my neighborhood.



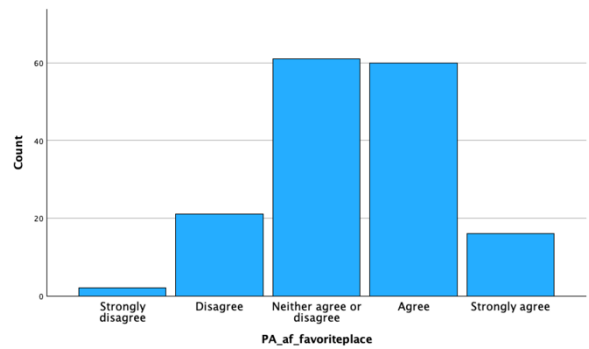
I feel safe when I am in my neighborhood.



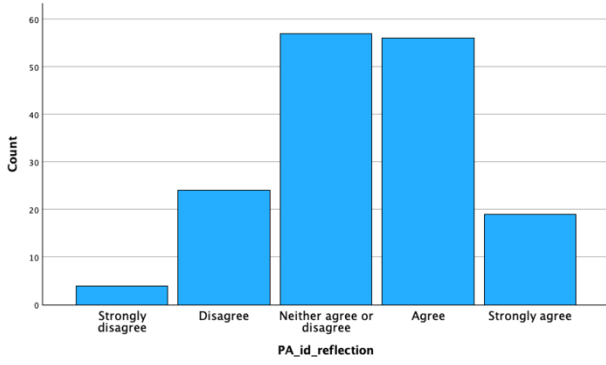
In my neighborhood, I can do and/or find anything that is important for me.



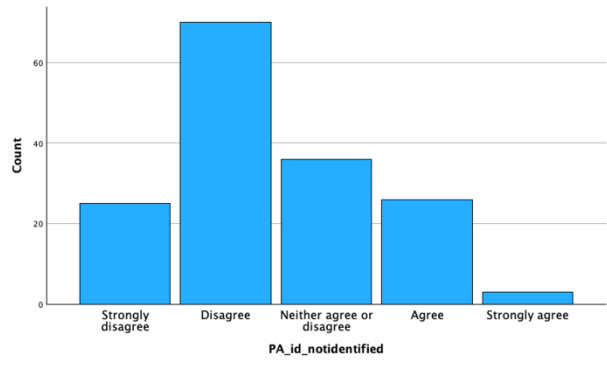
I will not miss this place when I would be forced to leave.



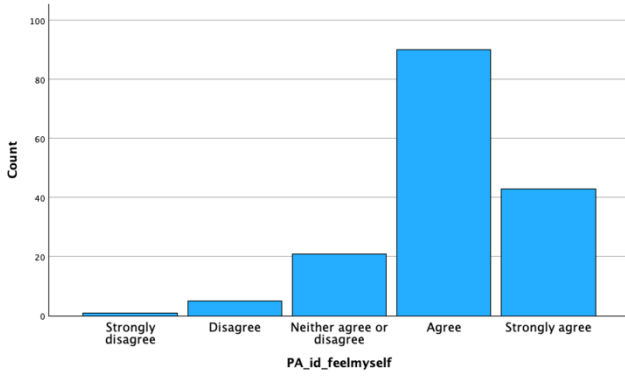
My neighborhood is my favorite place to be.



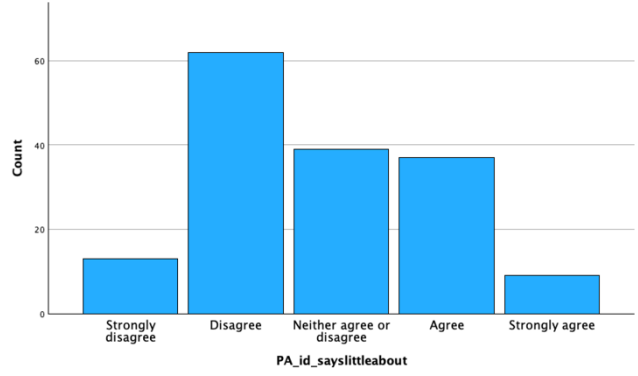
My neighborhood is a reflection of me (in my identity, norms and values)



I do not feel identified with my neighborhood.

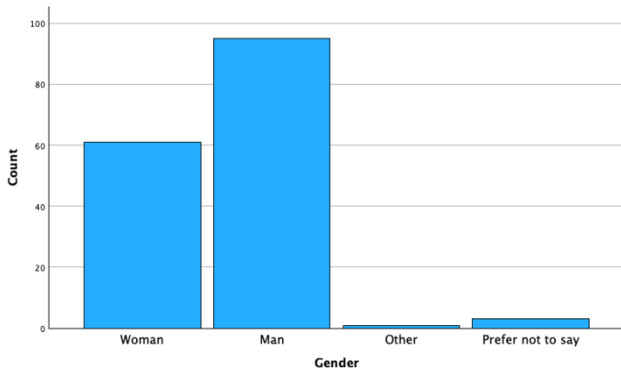


I feel like I can really be myself when I am in my neighborhood.

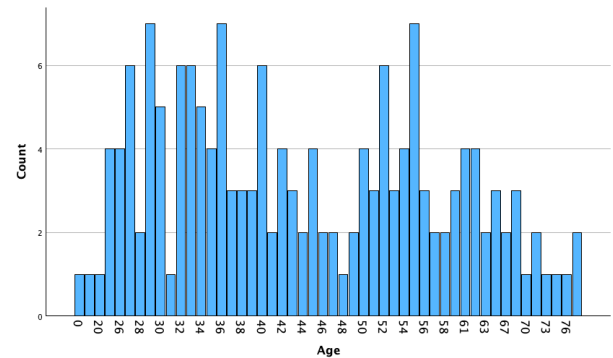


My neighborhood says very little about who I am.

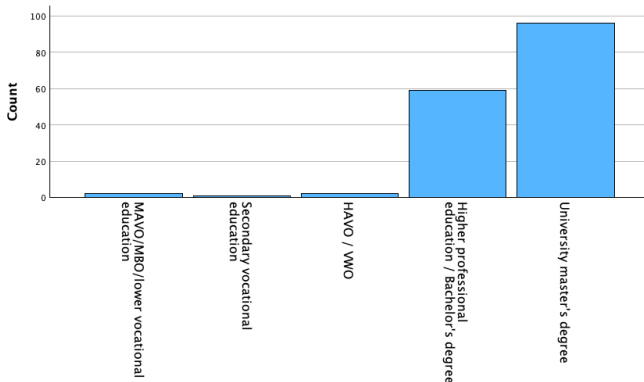
Personal and household characteristics



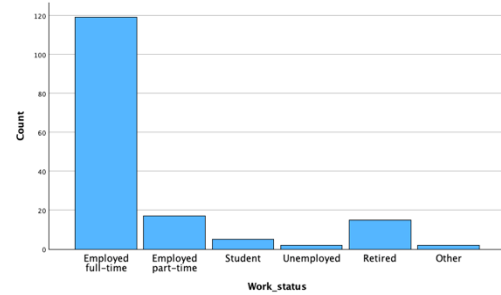
What is your gender?



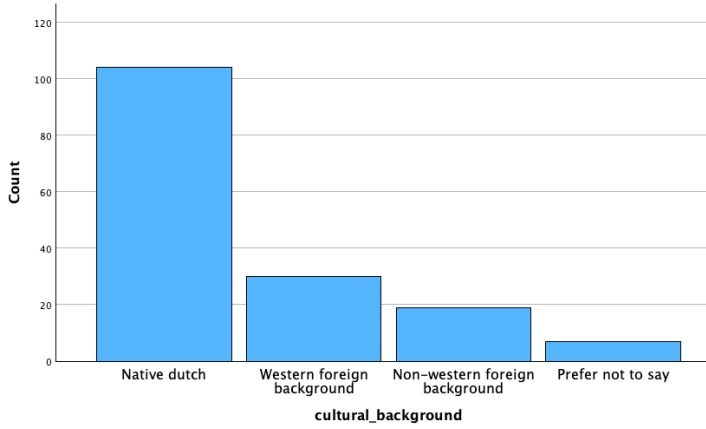
What is your age?



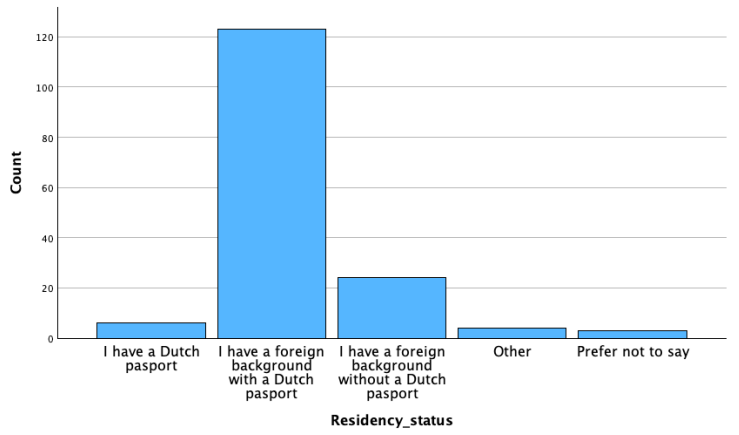
What is your level of education?



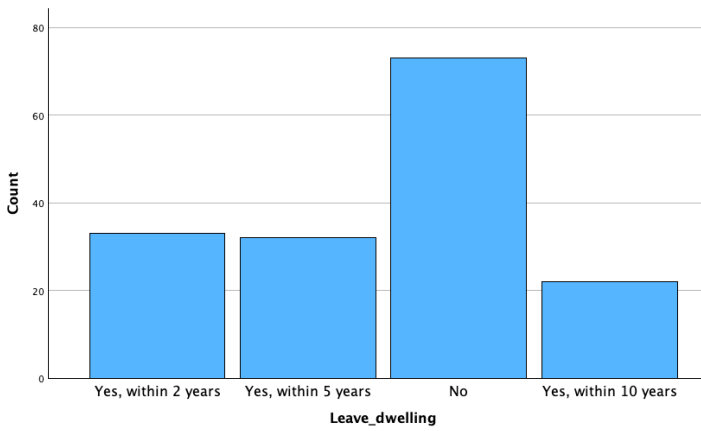
What is your employment status?



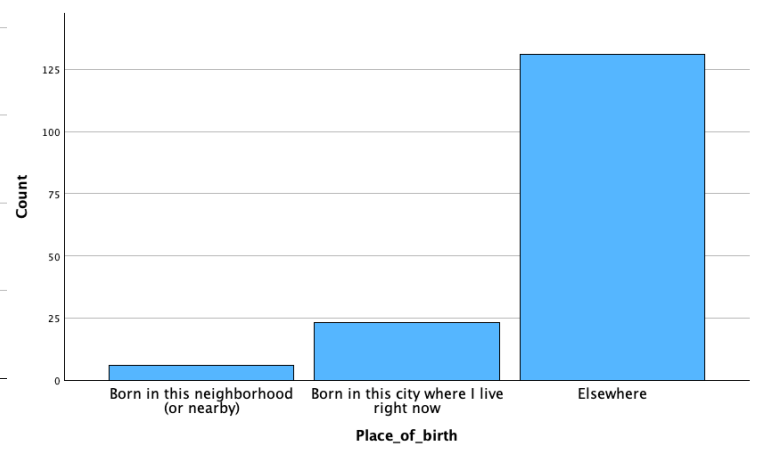
What is your cultural background?



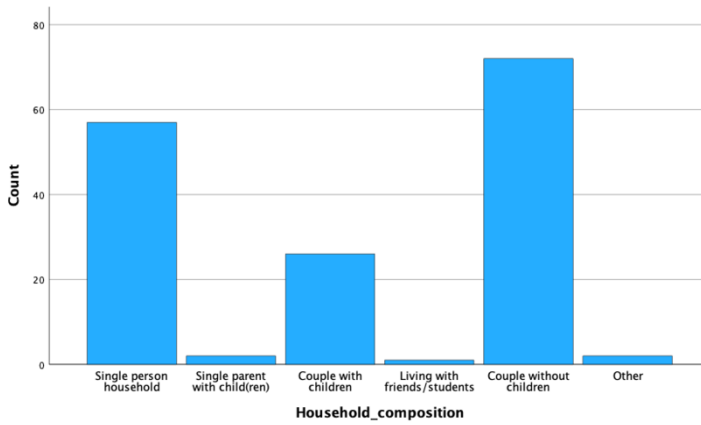
What is your residency status?



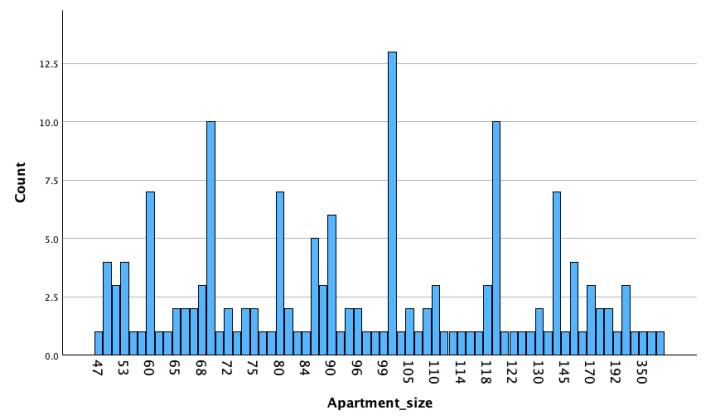
Do you have the intension to move?



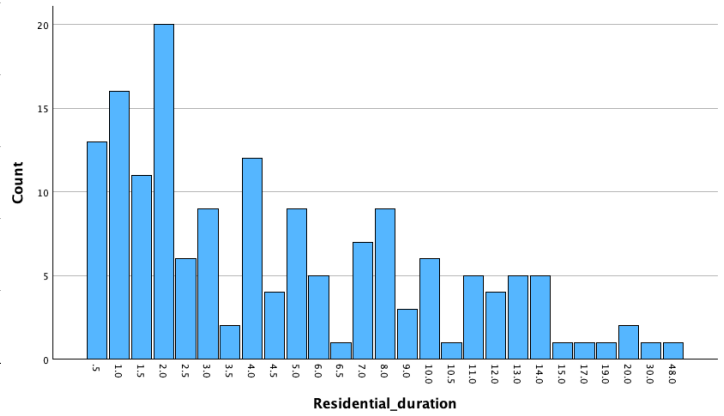
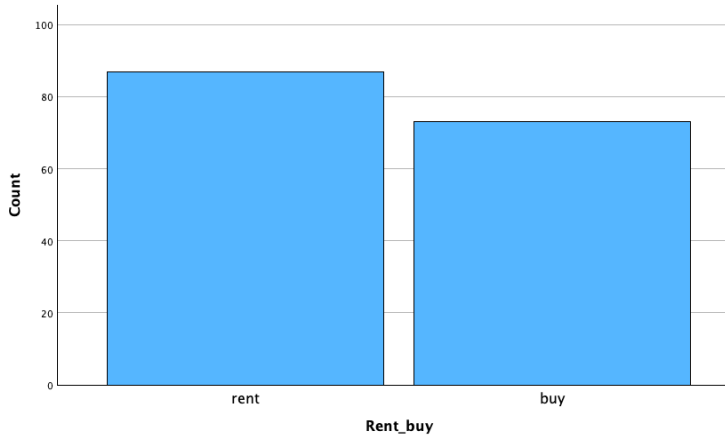
What is your place of birth?



What is your household composition?

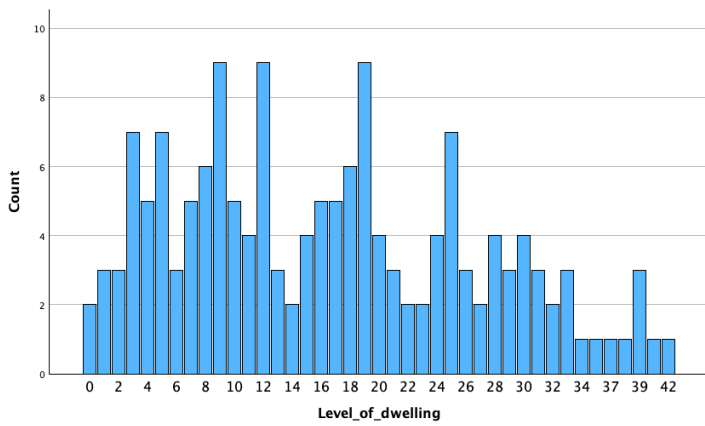


What is the size of your apartment?



Do you rent your dwelling or bought?

For how long do you live in this neighborhood?



At which floor is your dwelling located?

Cronbach's alpha for dependence, affect and identity

Reliability Statistics

Cronbach's Alpha	N of Items
.779	4

Reliability Statistics

Cronbach's Alpha	N of Items
.727	3

Item-Total Statistics

	Scale Mean if Item Deleted	Scale Variance if Item Deleted	Corrected Item-Total Correlation	Cronbach's Alpha if Item Deleted
PA_dep_bestplace	10.4625	5.848	.625	.704
PA_dep_find	10.3375	6.326	.578	.731
rec_PA_dep_otherplaces	11.1750	5.479	.608	.714
rec_PA_dep_muchbetterel sewhere	10.8313	6.041	.533	.752

Item-Total Statistics

	Scale Mean if Item Deleted	Scale Variance if Item Deleted	Corrected Item-Total Correlation	Cronbach's Alpha if Item Deleted
PA_af_favoriteplace	7.8688	2.693	.626	.554
rec_PA_af_forcedleave	7.3688	2.322	.485	.762
PA_af_happiness	7.3375	3.017	.582	.621

Reliability Statistics

Cronbach's Alpha	N of Items
.742	4

Item-Total Statistics

	Scale Mean if Item Deleted	Scale Variance if Item Deleted	Corrected Item-Total Correlation	Cronbach's Alpha if Item Deleted
PA_id_reflection	10.8125	4.568	.661	.607
PA_id_feelmyself	10.1437	6.011	.436	.734
rec_PA_id_sayslittleabout	10.9937	4.748	.505	.705
rec_PA_id_notidentified	10.6500	4.770	.560	.668

Relationship between dependent variables “place attachment”, “neighborhood satisfaction” and “building satisfaction”.

Correlations

		Satisfaction_dwelling	Satisfaction_residential_building	Satisfaction_neighborhood	Sum_score_PA
Satisfaction_dwelling	Pearson Correlation	1	.517**	.364**	.158*
	Sig. (2-tailed)		<.001	<.001	.046
	N	160	160	160	160
Satisfaction_residential_building	Pearson Correlation	.517**	1	.371**	.170*
	Sig. (2-tailed)	<.001		<.001	.032
	N	160	160	160	160
Satisfaction_neighborhood	Pearson Correlation	.364**	.371**	1	.598**
	Sig. (2-tailed)	<.001	<.001		<.001
	N	160	160	160	160
Sum_score_PA	Pearson Correlation	.158*	.170*	.598**	1
	Sig. (2-tailed)	.046	.032	<.001	
	N	160	160	160	160

** . Correlation is significant at the 0.01 level (2-tailed).

* . Correlation is significant at the 0.05 level (2-tailed).

Internal building variables

Building_year_cat

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	<2011	45	28.1	28.1	28.1
	2012–2018	47	29.4	29.4	57.5
	2019>	68	42.5	42.5	100.0
Total		160	100.0	100.0	

Number_dwellings_cat

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	1.00	43	26.9	26.9	26.9
	2.00	61	38.1	38.1	65.0
	3.00	56	35.0	35.0	100.0
	Total	160	100.0	100.0	

Number_floors_cat

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	1.00	47	29.4	29.4	29.4
	2.00	54	33.8	33.8	63.1
	3.00	59	36.9	36.9	100.0
	Total	160	100.0	100.0	

Car_parking

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	Underground	93	58.1	58.1	58.1
	On levels	42	26.3	26.3	84.4
	None	25	15.6	15.6	100.0
	Total	160	100.0	100.0	

Lobby_design

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	Striking	125	78.1	78.1	78.1
	Simple	35	21.9	21.9	100.0
	Total	160	100.0	100.0	

Mixed_use_building

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	yes	54	33.8	33.8	33.8
	no	106	66.3	66.3	100.0
	Total	160	100.0	100.0	

Private_outdoor_space

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	Yes	127	79.4	79.4	79.4
	No	33	20.6	20.6	100.0
	Total	160	100.0	100.0	

Shared_outdoor_space

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	Yes, rooftop	24	15.0	15.0	15.0
	No	136	85.0	85.0	100.0
	Total	160	100.0	100.0	

Shared_indoor_space

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	Gym/indoor kitchen	11	6.9	6.9	6.9
	Swimmingpoolsauna/gym	5	3.1	3.1	10.0
	None	144	90.0	90.0	100.0
	Total	160	100.0	100.0	

Plinth_function

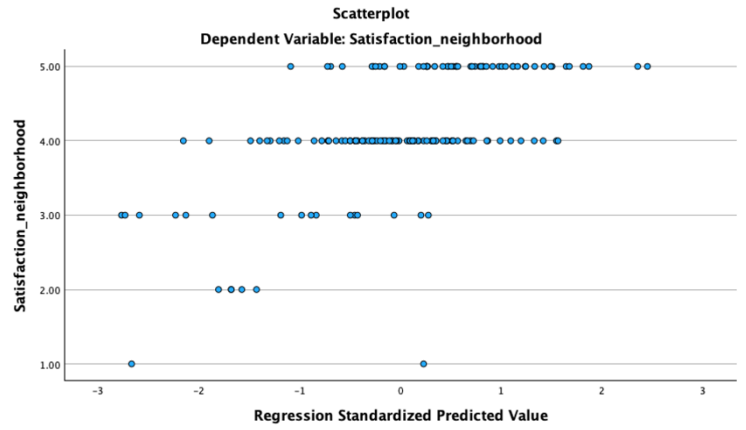
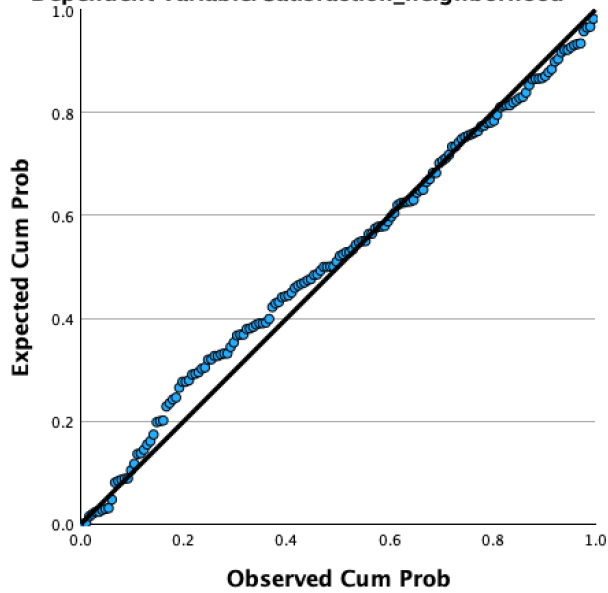
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	Housing/restaurant	7	4.4	4.4	4.4
	Restaurant	49	30.6	30.6	35.0
	Housing/business	3	1.9	1.9	36.9
	Business	40	25.0	25.0	61.9
	Business/restaurant	50	31.3	31.3	93.1
	None	11	6.9	6.9	100.0
	Total	160	100.0	100.0	

Appendix 8. Regression scatterplots

Scatterplot Neighborhood satisfaction

Normal P-P Plot of Regression Standardized Residual

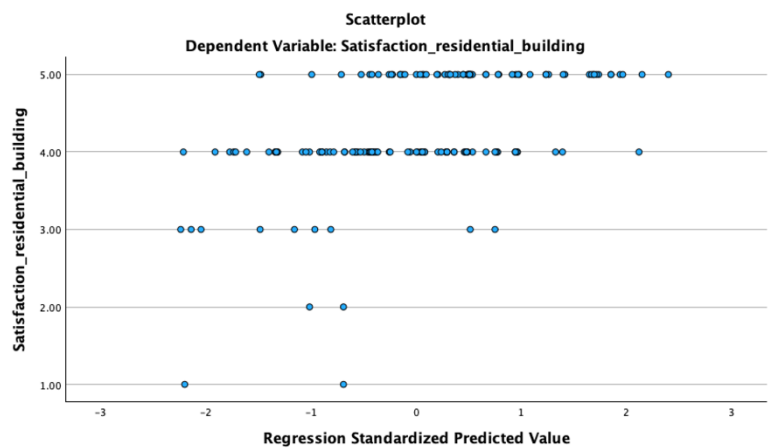
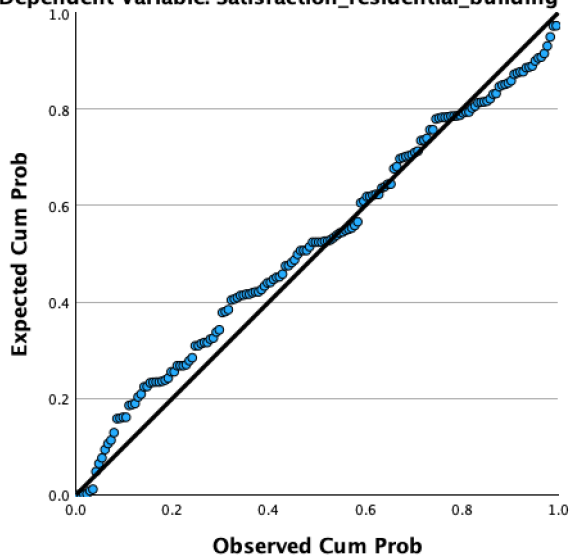
Dependent Variable: Satisfaction_neighborhood



Scatterplot building satisfaction

Normal P-P Plot of Regression Standardized Residual

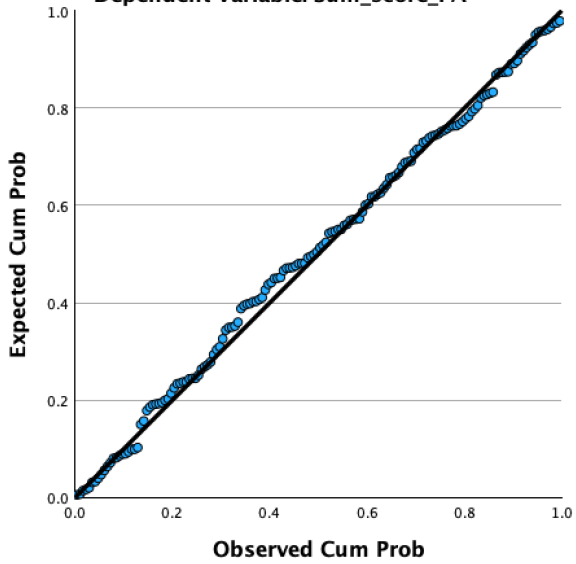
Dependent Variable: Satisfaction_residential_building



Scatterplot place attachment

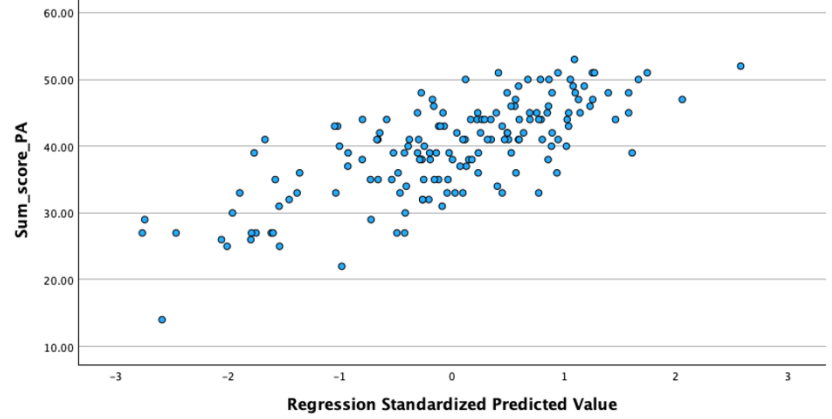
Normal P-P Plot of Regression Standardized Residual

Dependent Variable: Sum_score_PA



Scatterplot

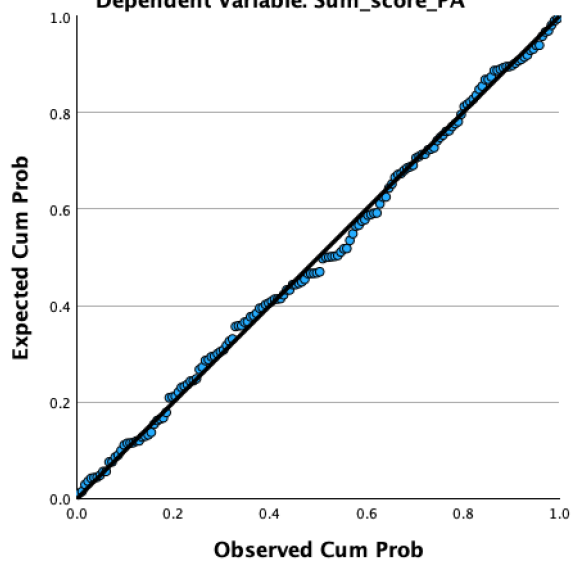
Dependent Variable: Sum_score_PA



Scatterplot place attachment, building satisfaction and neighborhood satisfaction

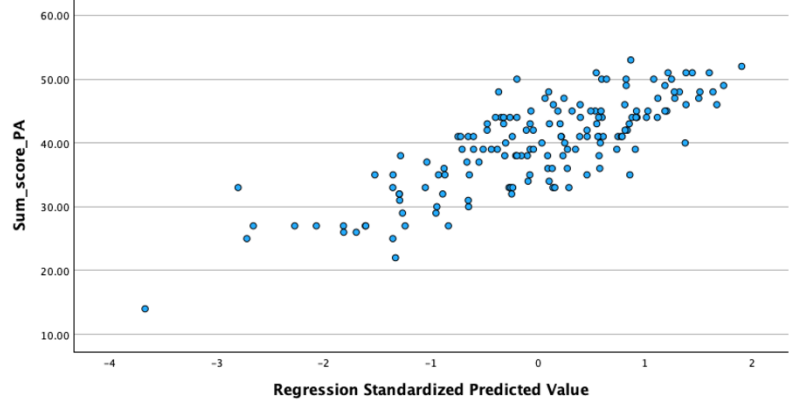
Normal P-P Plot of Regression Standardized Residual

Dependent Variable: Sum_score_PA



Scatterplot

Dependent Variable: Sum_score_PA



Appendix 9. Total significance table of the building and environmental data in bivariate analysis

Bivariate total table

This table shows a complete overview of the environmental and building variables that have been tested in the bivariate analysis. Only variables that show significance on one of the dependent variables “place attachment”, “building satisfaction” or “neighborhood satisfaction” are taken into the report. The table shows 4 columns for each of the dependent variable. The R. coefficient is given as well as the significance level for the ‘my neighborhood’ questions and the ‘general importance’ questions.

Environmental and building characteristics	Place attachment	MNH	PA	GNH	Satisfaction building	MNH	Satisfaction building	GNH	Satisfaction Neighborh.	MNH	Satisfaction Neighborh.	GNH
Pearson correlation	R.	Sig.	R.	Sig.	R.	Sig.	R.	Sig.	R.	Sig.	R.	Sig.
Supermarkets	0.157	0.047	0.130	0.103	0.135	0.088	0.237	0.003	0.093	0.242	0.115	0.150
Sport facilities	0.220	0.005	-0.001	0.991	0.171	0.031	0.095	0.230	0.168	0.033	0.047	0.555
Healthcare	0.217	0.006	0.180	0.023	0.190	0.016	0.176	0.026	0.145	0.068	0.088	0.271
Schools	0.182	0.020	-0.026	0.745	0.095	0.234	0.085	0.285	0.140	0.078	-0.050	0.529
Public events	0.272	<0.001	0.137	0.083	0.090	0.260	0.041	0.606	0.233	0.003	0.054	0.495
Parking facilities	0.180	0.022	0.095	0.233	0.028	0.724	-0.193	0.014	0.081	0.311	0.046	0.562
Spare time	0.213	0.007	0.084	0.293	0.082	0.303	-0.038	0.635	0.166	0.036	0.027	0.734
Cultural facilities	0.169	0.033	0.051	0.521	-0.014	0.856	-0.168	0.034	0.123	0.121	-0.032	0.687
Stores	0.171	0.030	0.313	<0.001	0.073	0.362	0.044	0.583	0.099	0.214	0.154	0.052
Restaurants	0.301	<0.001	0.114	0.153	0.027	0.733	0.031	0.701	0.179	0.023	0.117	0.139
Playgrounds	0.332	<0.001	-0.136	0.086	0.040	0.618	-0.065	0.416	0.307	<0.001	-0.202	0.010
Climate	0.326	<0.001			0.208	0.008			0.316	<0.001		
Wind			0.005	0.950			-0.132	0.097			-0.066	0.410
Noise			-0.145	0.066			-0.057	0.472			-0.108	0.174
Sun			0.009	0.909			-0.060	0.455			0.006	0.936
Shadow			0.022	0.781			-0.116	0.142			0.053	0.505
Green	0.339	<0.001			0.182	0.021			0.209	0.008		
General green			-0.168	0.033			-0.109	0.168			-0.060	0.454
Parks			-0.075	0.349			0.070	0.379			-0.053	0.504
Water	0.373	<0.001			0.100	0.206			0.319	<0.001		
Recreative water			0.131	0.099			-0.065	0.413			0.103	0.194
Small water			0.124	0.118			0.032	0.692			0.097	0.223
Accessibility	0.183	0.020			0.101	0.202			0.229	0.004		
Neighborhood overview			0.164	0.038			0.064	0.424			0.156	0.049
Pedestrian paths			0.032	0.691			0.218	0.006			0.060	0.454
Bicycle paths			-0.005	0.951			0.169	0.033			0.066	0.406
Car free zones			-0.120	0.132			0.050	0.530			-0.102	0.197
Traffic	0.190	0.016			-0.022	0.781			0.249	0.001		
Traffic/parking			0.010	0.900			0.056	0.479			0.032	0.690
Bicycle parking			0.121	0.129			0.081	0.308			-0.024	0.767
Facilities to sit	0.406	<0.001	0.020	0.798	0.106	0.184	-0.052	0.518	0.366	<0.001	-0.075	0.345
Cultural recognitions	0.351	<0.001	0.253	0.001	0.097	0.221	0.059	0.460	0.317	<0.001	0.208	0.008
Clean neighborhood	0.263	<0.001	0.048	0.544	0.293	<0.001	0.141	0.076	0.231	0.003	0.057	0.476
Safety measures	0.214	0.007			0.119	0.133			0.192	0.015		
Streetlight			0.194	0.014			0.097	0.224			0.061	0.444
Safety design			0.182	0.021			0.253	0.001			0.018	0.819

Safety feeling			0.140	0.078			0.189	0.017			0.138	0.081
Accessibility neighborhood			0.188	0.017			0.132	0.096			0.128	0.108
Accessibility building			0.103	0.196			0.230	0.003			0.118	0.139
Public transport	0.090	0.255	0.271	<0.001	0.143	0.071	0.024	0.763	0.108	0.172	0.166	0.036
Ground floor	0.242	0.002			0.274	<0.001			0.246	0.002		
Vibrancy			0.221	0.005			0.206	0.009			0.261	<0.001
Transparency			0.122	0.123			0.059	0.462			0.078	0.326
Design			0.181	0.022			0.153	0.053			0.125	0.116
Closed facades			-0.104	0.191			-0.023	0.776			-0.037	0.638
Shared entrance			0.049	0.541			0.015	0.850			0.068	0.392
Striking entrance			0.083	0.294			0.047	0.555			-0.047	0.553
Height	0.224	0.004	0.140	0.077	0.293	<0.001	0.217	0.006	0.257	0.001	0.262	<0.001
Mass	0.055	0.488	0.076	0.342	0.111	0.161	0.090	0.259	0.066	0.408	0.155	0.050
Historic/modern	0.334	<0.001			0.104	0.190			0.222	0.005		
Historic			0.009	0.908			-0.011	0.887			-0.019	0.812
Modern			0.228	0.004			0.130	0.102			0.165	0.037
Different buildings	0.297	<0.001			0.153	0.054			0.263	<0.001		
Building form			0.115	0.146			-0.051	0.524			0.051	0.525
Space between buildings	0.188	0.017	-0.065	0.414	0.202	0.010	0.050	0.532	0.230	0.003	0.044	0.582
Landmarks			0.198	0.012			0.203	0.010			0.146	0.065
Unique looks			-0.070	0.378			0.019	0.815			-0.057	0.472
Significant for Regression		17 var.		12 var.		7 var.		12 var.		19 var.		9 var.

Bivariate total table without the non-significant variables

This table shows a complete overview of the environmental and building variables that have been tested in the bivariate analysis. Only variables that show significance on one of the dependent variables “place attachment”, “building satisfaction” or “neighborhood satisfaction” are taken into the report.

Environmental and building variables	Place attach.	MNH	Place attach.	GNH	Satisfaction building	MNH	Satisfaction building	GNH	Satisfaction Neighborh.	MNH	Satisfaction Neighborh.	GNH
Pearson correlation	R.	Sig.	R.	Sig.	R.	Sig.	R.	Sig.	R.	Sig.	R.	Sig.
Supermarkets	0.157	0.047	0.130	0.103	0.135	0.088	0.237	0.003	0.093	0.242	0.115	0.150
Sport facilities	0.220	0.005	-0.001	0.991	0.171	0.031	0.095	0.230	0.168	0.033	0.047	0.555
Healthcare	0.217	0.006	0.180	0.023	0.190	0.016	0.176	0.026	0.145	0.068	0.088	0.271
Schools	0.182	0.020	-0.026	0.745	0.095	0.234	0.085	0.285	0.140	0.078	-0.050	0.529
Public events	0.272	<0.001	0.137	0.083	0.090	0.260	0.041	0.606	0.233	0.003	0.054	0.495
Parking facilities	0.180	0.022	0.095	0.233	0.028	0.724	0.193	0.014	0.081	0.311	0.046	0.562
Spare time	0.213	0.007	0.084	0.293	0.082	0.303	-0.038	0.635	0.166	0.036	0.027	0.734
Cultural facilities	0.169	0.033	0.051	0.521	-0.014	0.856	-0.168	0.034	0.123	0.121	-0.032	0.687
Stores	0.171	0.030	0.313	<0.001	0.073	0.362	0.044	0.583	0.099	0.214	0.154	0.052
Restaurants	0.301	<0.001	0.114	0.153	0.027	0.733	0.031	0.701	0.179	0.023	0.117	0.139
Playgrounds	0.332	<0.001	-0.136	0.086	0.040	0.618	-0.065	0.416	0.307	<0.001	-0.202	0.010
Climate	0.326	<0.001			0.208	0.008			0.316	<0.001		
Green	0.339	<0.001			0.182	0.021			0.209	0.008		
General green			-0.168	0.033			-0.109	0.168			-0.060	0.454
Water	0.373	<0.001			0.100	0.206			0.319	<0.001		
Accessibility	0.183	0.020			0.101	0.202			0.229	0.004		
Neighborhood overview			0.164	0.038			0.064	0.424			0.156	0.049
Pedestrian paths			0.032	0.691			0.218	0.006			0.060	0.454
Bicycle paths			-0.005	0.951			0.169	0.033			0.066	0.406
Traffic	0.190	0.016			-0.022	0.781			0.249	0.001		
Facilities to sit	0.406	<0.001	0.020	0.798	0.106	0.184	-0.052	0.518	0.366	<0.001	-0.075	0.345
Cultural recognitions	0.351	<0.001	0.253	0.001	0.097	0.221	0.059	0.460	0.317	<0.001	0.208	0.008
Clean neighborhood	0.263	<0.001	0.048	0.544	0.293	<0.001	0.141	0.076	0.231	0.003	0.057	0.476
Safety measures	0.214	0.007			0.119	0.133			0.192	0.015		
Streetlight			0.194	0.014			0.097	0.224			0.061	0.444
Safety design			0.182	0.021			0.253	0.001			0.018	0.819
Safety feeling			0.140	0.078			0.189	0.017			0.138	0.081
Accessibility neighborhood			0.188	0.017			0.132	0.096			0.128	0.108
Accessibility building			0.103	0.196			0.230	0.003			0.118	0.139
Public transport	0.090	0.255	0.271	<0.001	0.143	0.071	0.024	0.763	0.108	0.172	0.166	0.036
Ground floor	0.242	0.002			0.274	<0.001			0.246	0.002		
Vibrancy			0.221	0.005			0.206	0.009			0.261	<0.001
Design			0.181	0.022			0.153	0.053			0.125	0.116
Height	0.224	0.004	0.140	0.077	0.293	<0.001	0.217	0.006	0.257	0.001	0.262	<0.001
Mass	0.055	0.488	0.076	0.342	0.111	0.161	0.090	0.259	0.066	0.408	0.155	0.050
Historic/modern	0.334	<0.001			0.104	0.190			0.222	0.005		
Modern			0.228	0.004			0.130	0.102			0.165	0.037
Different buildings	0.297	<0.001			0.153	0.054			0.263	<0.001		
Space between buildings	0.188	0.017	-0.065	0.414	0.202	0.010	0.050	0.532	0.230	0.003	0.044	0.582
Landmarks			0.198	0.012			0.203	0.010			0.146	0.065
Significant for Regression		17 var.		12 var.		7 var.		12 var.		19 var.		9 var.

Bivariate tables split up in ‘general importance’ and ‘my neighborhood’ questions.
 The tables below are the final bivariate tables used in the report.

Environmental and building variables	Place attach.	MNH	Satisfaction building	MNH	Satisfaction Neighborh.	MNH
Pearson correlation	R.	Sig.	R.	Sig.	R.	Sig.
Supermarkets	0.157	0.047	0.135	0.088	0.093	0.242
Sport facilities	0.220	0.005	0.171	0.031	0.168	0.033
Healthcare	0.217	0.006	0.190	0.016	0.145	0.068
Schools	0.182	0.020	0.095	0.234	0.140	0.078
Public events	0.272	<0.001	0.090	0.260	0.233	0.003
Parking facilities	0.180	0.022	0.028	0.724	0.081	0.311
Spare time	0.213	0.007	0.082	0.303	0.166	0.036
Cultural facilities	0.169	0.033	-0.014	0.856	0.123	0.121
Stores	0.171	0.030	0.073	0.362	0.099	0.214
Restaurants	0.301	<0.001	0.027	0.733	0.179	0.023
Playgrounds	0.332	<0.001	0.040	0.618	0.307	<0.001
Climate	0.326	<0.001	0.208	0.008	0.316	<0.001
Green	0.339	<0.001	0.182	0.021	0.209	0.008
Water	0.373	<0.001	0.100	0.206	0.319	<0.001
Accessibility	0.183	0.020	0.101	0.202	0.229	0.004
Traffic	0.190	0.016	-0.022	0.781	0.249	0.001
Facilities to sit	0.406	<0.001	0.106	0.184	0.366	<0.001
Cultural recognitions	0.351	<0.001	0.097	0.221	0.317	<0.001
Clean neighborhood	0.263	<0.001	0.293	<0.001	0.231	0.003
Safety measures	0.214	0.007	0.119	0.133	0.192	0.015
Public transport	0.090	0.255	0.143	0.071	0.108	0.172
Ground floor	0.242	0.002	0.274	<0.001	0.246	0.002
Height	0.224	0.004	0.293	<0.001	0.257	0.001
Historic/modern	0.334	<0.001	0.104	0.190	0.222	0.005
Different buildings	0.297	<0.001	0.153	0.054	0.263	<0.001
Space between buildings	0.188	0.017	0.202	0.010	0.230	0.003
Significant for Regression		17 var.		7 var.		19 var.

Environmental and building variables	Place attach.	GNH	Satisfaction building	GNH	Satisfaction Neighborh.	GNH
Pearson correlation	R.	Sig.	R.	Sig.	R.	Sig.
Supermarkets	0.130	0.103	0.237	0.003	0.115	0.150
Healthcare	0.180	0.023	0.176	0.026	0.088	0.271
Parking facilities	0.095	0.233	0.193	0.014	0.046	0.562
Cultural facilities	0.051	0.521	-0.168	0.034	-0.032	0.687
Stores	0.313	<0.001	0.044	0.583	0.154	0.052
Playgrounds	-0.136	0.086	-0.065	0.416	-0.202	0.010
General green	-0.168	0.033	-0.109	0.168	-0.060	0.454
Neighborhood overview	0.164	0.038	0.064	0.424	0.156	0.049
Pedestrian paths	0.032	0.691	0.218	0.006	0.060	0.454
Cultural recognitions	0.253	0.001	0.059	0.460	0.208	0.008
Streetlight	0.194	0.014	0.097	0.224	0.061	0.444
Safety design	0.182	0.021	0.253	0.001	0.018	0.819
Safety feeling	0.140	0.078	0.189	0.017	0.138	0.081
Accessibility neighborhood	0.188	0.017	0.132	0.096	0.128	0.108
Accessibility building	0.103	0.196	0.230	0.003	0.118	0.139
Public transport	0.271	<0.001	0.024	0.763	0.166	0.036
Vibrancy	0.221	0.005	0.206	0.009	0.261	<0.001
Design	0.181	0.022	0.153	0.053	0.125	0.116
Height	0.140	0.077	0.217	0.006	0.262	<0.001
Mass	0.076	0.342	0.090	0.259	0.155	0.050
Modern	0.228	0.004	0.130	0.102	0.165	0.037
Landmarks	0.198	0.012	0.203	0.010	0.146	0.065
Significant for Regression		12 var.		12 var.		9 var.

Appendix 10. Survey design (ENG)

A survey about your high-rise neighborhood

Language: English - English ▾

How do residents of high-rise buildings experience their physical environment? A study of the most important physical elements for a more livable and pleasant city, built with and for its inhabitants.

First of all, I would like to thank you for participating in this survey for my graduation research at Eindhoven University of Technology. The purpose of the survey is to gain insight into how high-rise residents attach to their neighborhood and what is important in their environment and the buildings around.

Questions will be asked about:

- Your satisfaction and connection to your neighborhood
- The importance of elements in your own neighborhood
- The general importance of elements a random neighborhood
- Personal and household questions.

For questions, please contact me: j.looman@student.tue.nl

The survey will take 8-10 minutes of your time to complete.

Kind regards,

Juliet Looman

Before participating, the law requires you to accept the privacy terms. For more information click on '[show policy](#)'. When accepting the terms, you acknowledge the following:

'I am sufficiently informed about the research project through a separate information sheet. I have read the information sheet and have to opportunity to ask questions. I take part in this research voluntarily. There is no explicit or implicit pressure for me to take part in this research project. It is clear to me that I can end my participation in this survey at any moment without giving any reason. I consent to processing the data gathered during the research in the way it is described in the information sheet.'

There are 24 questions in this survey.

- To continue please first accept our survey privacy policy.
[Show policy](#)

Next

Privacy policy

What is this survey about?

You have been invited to take part in research project 'The influence of the physical environment on perceived place attachment in high-rise neighborhoods', because you received and digitally opened the invitation to take part in this research.

Participation in this research project is voluntary: the decision to take part is up to you. Before you decide to participate we would like to ask you to read the following information, so that you know what the research project is about, what we expect from you and how we deal with processing your personal data. Based on this information you can indicate via the consent declaration whether you consent to take part in this research project and the processing of your personal data.

You may of course always contact the researcher via j.looman@student.tue.nl, if you have any questions, or you can discuss this information with people you know.

Why did I got an invitation to participate?

The target group is residents of high-rise residential or mixed towers which are located in high-rise neighborhoods. You are part of this target group which is why you get this invitation to participate in this research.

How long will this survey take?

The survey will take 5 minutes of your time.

Purpose of the research

This research project will be managed by Juliet Looman. The purpose of this research project is to find out how residents of in high-rise towers feel involved and connected to their high-rise neighborhoods. Living in high-rise towers means often less connection with streetlevels and anonymity. The collected data and results will be reported and can be used to improve current and future high-rise neighborhoods which are planned on a large scale.

Who is the controller in the sense of GDPR (General Data Protection Regulation)?

TU/e is responsible for processing your personal data within the scope of the research. The contact details of TU/e are:

Technische Universiteit Eindhoven De Groene Loper 3
5612 AE Eindhoven

What will taking part in the research project involve?

You will be taking part in a research project in which we will gather information by asking you to fill in a questionnaire once, about which physical elements in your neighborhood are important to you.

For your participation in this research project you will not be compensated.

What are the potential risks and inconveniences when taking part?

Your participation in this research project does not involve any physical, legal or economic risks. You do not have to answer questions which you do not wish to answer. Your participation is voluntary. You do not have to explain why you decided to end your participation in the research project.

What data will be collected?

This survey contains questions about your emotions when being around in your neighborhood, how your neighborhood matches your needs and personality, your satisfaction and importance of physical elements in your neighborhood. The survey will also contain some background questions to define personal and household characteristics. This information will be used to be able to compare different types of people. There is no right or wrong.

What will happen with the data?

The research will collect and process some data about your socioeconomic background, for example your gender, age, household composition. Collecting, processing, analyzing and store your information is necessary to be able to answer the academic questions in this research and to publish the results. We ask your permission to process and store your data for the purpose of this research. All information will be saved on servers of the Technical University of Eindhoven.

Withdrawing your consent and contact details

Participation in this research project is entirely voluntary. You may end your participation in the research project at any moment, or withdraw your consent to using your data for the research, without specifying any reason. Ending your participation will have no disadvantageous consequences for you. If you decide to end your participation during the research, the data which you already provided up to the moment of withdrawal of your consent will be used in the research.

Do you wish to end the research, or do you have any questions and/or complaints? Then please contact the researcher via j.looman@student.tue.nl

If you have a complaint about this research, please contact g.z.gamze@tue.nl or o.druta@tue.nl.

If you have specific questions about the handling of personal data you can direct these to the data protection officer of TU/e by sending a mail to functarisgegevens-bescherming@tue.nl. Furthermore, you have the right to file a complaint with the Dutch data protection authority: the Autoriteit Persoonsgegevens.

Finally, you have the right to request access, rectification, erasure or adaptation of your data. Submit your request via privacy@tue.nl.

By signing this consent form I acknowledge the following:

1. I am sufficiently informed about the research project through a separate information sheet. I have read the information sheet and have had the opportunity to ask questions. These questions have been answered satisfactorily.
2. I take part in this research project voluntarily. There is no explicit or implicit pressure for me to take part in this research project. It is clear to me that I can end participation in this research project at any moment, without giving any reason. I do not have to answer a question if I do not wish to do so.

Furthermore, I consent to the following parts of the research project:

3. I consent to processing my personal data gathered during the research in the way described in the information sheet.
4. I consent to retaining research data gathered from me and using this for future research in the field of the built environment in which recognized ethical standards for scientific research are respected, and for education purposes.

Accept

Close

Next

A survey about your high-rise neighborhood

0%

Language: English - English -

Part 1 of 4: Attachment to your high-rise neighborhood

Please draw a circle of 300 meters around your residential building. This is considered to be your neighborhood in this survey.
 The first part is about how satisfied you are with your neighborhood, building and dwelling, and to what extent you feel attached to your neighborhood.

* What is the name of your residential building?

📍 Your buildings name is often visible at the entrance. ONLY in case you can not find the name of the building, describe slightly how your building looks like from the outside or name your street here.

* Give your opinion about the following statements regarding satisfaction of your dwelling, building and neighborhood:

	1 - Strongly disagree	2 - Disagree	3 - Neither agree or disagree	4 - Agree	5 - Strongly agree
I am satisfied with my dwelling	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
I am satisfied with my residential building	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
I am satisfied with my neighborhood	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

* The following statements are about your attachment to a place. Feeling attached to your neighborhood means feeling connected to its identity, having the right facilities which you think are important and feeling happy when being around.

To what extent do you agree with the following statements:

	1 - Strongly disagree	2 - Disagree	3 - Neither agree or disagree	4 - Agree	5 - Strongly agree
My neighborhood is the best place for me to do the things I enjoy	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
In my neighborhood, I can do and/or find anything that is important for me	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
There are other places that takes my interest much more than my own neighborhood	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
I think there are much better places than my own neighborhood	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
I feel happiest when I am in my neighborhood	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
I will not miss this place when I would be forced to leave	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
I feel safe when I am in my neighborhood	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
My neighborhood is my favorite place to be	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
My neighborhood is a reflection of me (in my identity, norms and values)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
I do not feel identified with my neighborhood	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
I feel like I can really be myself when I am in my neighborhood	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
My neighborhood says very little about who I am	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

Previous

Next

A survey about your high-rise neighborhood

16%

Language: English - English ▾

Part 2 of 4: Characteristics of your neighborhood

The following statements are about the characteristics of your neighborhood and consider amenities, and nature and climate conditions on the street. Consider the public space when walking/cycling/driving through and indicate to what extent you agree with the statements.

* The following statements are about the amenities in your neighborhood.

Indicate to what extent you agree with the statements regarding amenities:

	1 - Strongly disagree	2 - Disagree	3 - Neither agree or disagree	4 - Agree	5 - Strongly agree
There are enough supermarkets in my neighborhood	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
There are enough sport facilities in my neighborhood	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
There are enough health care facilities in my neighborhood	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
There are enough schools in my neighborhood	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
There are enough public events in my neighborhood	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
There are enough parking facilities in my neighborhood	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
There are enough leisure options (e.g. cinemas, community center) in my neighborhood	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
There are enough cultural facilities (e.g. musea, theater) in my neighborhood	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
There are enough stores in my neighborhood	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
There are enough restaurants and cafés in my neighborhood	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
There are enough playgrounds in my neighborhood	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

* The following statements are about the nature and climate conditions.

Indicate to what extent you agree with the statements regarding nature and climate conditions:

	1 - Strongly disagree	2 - Disagree	3 - Neither agree or disagree	4 - Agree	5 - Strongly agree
The nature and climate in my neighborhood is good (e.g. amount of sun, shadow, wind, noise)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
There are enough green spaces in my neighborhood (e.g. parks, trees, grass)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
There are enough water elements in my neighborhood (e.g. rivers, lakes, fountains)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

Previous

Next

Resume later

A survey about your high-rise neighborhood

33%

Language: English - English ▾

Part 2 of 4: Characteristics of your neighborhood

The following statements are about the characteristics of your neighborhood and consider the neighborhood design and building characteristics.

Consider the public space when walking/cycling/driving through and indicate to what extent you agree with the statements.

* The following statements are about the design of the neighborhood.

Indicate to what extent you agree with the statements:

	1 - Strongly disagree	2 - Disagree	3 - Neither agree or disagree	4 - Agree	5 - Strongly agree
My neighborhood has a clear overview and is easy accessible (walking, cycling)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
My neighborhood has an acceptable car traffic flow	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
My neighborhood has enough facilities to sit and relax	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
My neighborhood has enough historic characteristics and monuments	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
My neighborhood is clean	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
There are enough safety measures on street at night in my neighborhood	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
There is enough accessible public transport in my neighborhood	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

* The following statements are about the aesthetics of the buildings that are part of your neighborhood.

To what extent do you agree on the following statements:

	1 - Strongly disagree	2 - Disagree	3 - Neither agree or disagree	4 - Agree	5 - Strongly agree
The ground floors of the buildings are inviting and well-organized	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
I feel comfortable with the building heights in my neighborhood	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
The buildings in my neighborhood are too broad and big	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
My neighborhood has a good balance of historical buildings / modern buildings	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
The buildings in my neighborhood are enough different from each other	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
There is enough space between the buildings in my neighborhood	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

Previous

Next

Resume later

A survey about your high-rise neighborhood

50%

Language: English - English ▾

Part 3 of 4: your opinion of importance of physical elements in a neighborhood

This section is about what environmental elements you think are important in general.

Pay attention: now, rather than thinking about your own neighborhood, indicate what you think is important to have in a neighborhood (in an ideal neighborhood). The following statements are about amenities, and nature and climate conditions.

* *These questions are about your general opinion of importance and do not relate to your own neighborhood.*

The following question is about the amenities.

Indicate the importance of the following amenities:

	1 - Very unimportant	2 - Unimportant	3 - Neutral	4 - Important	5 - Very important
Supermarkets	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Sport facilities	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Health care	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Schools	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Public events organized	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Parking facilities	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Leisure (e.g. cinema, community center)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Cultural amenities (e.g. musea, theater)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Stores	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Restaurants and cafés	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Playgrounds	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

* *These questions are about your general opinion of importance and do not relate to your own neighborhood.*

The following statements are about the nature and climate conditions.

Indicate the importance of the following physical characteristics:

	1 - Very unimportant	2 - Unimportant	3 - Neutral	4 - Important	5 - Very Important
The amount of wind when walking trough a neighborhood	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Amount of noise coming from the streets	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Amount of sun on the streets	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Amount of shadow on the streets	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Overall green (e.g. trees, grass, bushes)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Parks	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Recreative water (e.g. rivers, lakes)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Water elements (e.g. fountains, small ponds)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

Previous

Next

Resume later

A survey about your high-rise neighborhood

66%

Language: English - English ▾

Part 3 of 4: your opinion of importance of physical elements in a neighborhood

This section is about what environmental elements you think are important in general.

Pay attention: now, rather than thinking about your own neighborhood, indicate what you think is important to have in a neighborhood (in an ideal neighborhood). The following statements are about environmental characteristics and building characteristics.

* *These questions contain your opinion of importance and do not relate to your own neighborhood.*

The following statements are about the lay-out of a neighborhood.

Indicate to what extent you agree with the following statements:

	1 - Strongly disagree	2 - Disagree	3 - Neither agree or disagree	4 - Agree	5 - Strongly agree
I think it is important that I can find my way easily in a neighborhood	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
I think it is important that sidewalks are safe and clear	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
I think it is important that bike lanes are safe and clear	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
I think it is important to have car-free zones in a neighborhood	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
I think the amount of traffic and the number of parked cars in a neighborhood are all unimportant	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
I think it is important that there are clear bicycle parking spots and they are parked neatly	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
I think it is important that there are enough facilities to sit down for a while (e.g. benches, quays)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
I think a clean neighborhood is important	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
I think the presence of public art (e.g. murals, statues, artwork) is important	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
I think it is important that there is sufficient and good street lighting at night	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
It is important to me not to have to walk through dark alleys or past closed facades	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
It is important to me to feel safe on the street at night	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
I think easy access to my neighborhood is important	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
I think easy access to my building is important	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
I think adequate public transportation in a neighborhood is important	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

* These questions contain your opinion of importance and do not relate to your own neighborhood.

The following statements are about the design of the buildings that are part of a neighborhood.

Indicate to what extent you agree with the following statements:

	1 - Strongly disagree	2 - Disagree	3 - Neither agree or disagree	4 - Agree	5 - Strongly agree
I think it is important that the ground floors are vibrant	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
I always want to see what is happening at the ground floors of buildings	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
I think it is very important how ground floors of buildings look like (design)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
I feel comfortable if a ground floor has (partly) closed façades	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
I think it is okay that housing shares an entrance with offices, retail or leisure	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
It is important for me that the entrances of buildings are large and striking	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
I always feel comfortable regardless the building heights	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
I don't mind about how broad and big buildings are in a neighborhood	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
I think historic buildings are important for me to have in a neighborhood	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
I think modern buildings are important for me to have in a neighborhood	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
I feel better when buildings have a standard squared shape than they have another shape	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
I don't mind that buildings are very close on each other in a neighborhood	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
I like it when buildings in a neighborhood are real landmarks	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
I think it is really important that buildings in a neighborhood have all different designs	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

Previous

Next

Resume later

A survey about your high-rise neighborhood

83%

Language: English - English ▾

Part 4 of 4: Personal and household characteristics

The following questions are about your personal and household characteristics. No possibly harmful information will be asked.

*** What is your gender?**

🗳️ Choose one of the following answers

- Female
- Male
- Other
- Prefer not to say

*** What is your age? Please answer in whole years.**

🗳️ Only numbers may be entered in this field.

*** What is your level of education?**

🗳️ Choose one of the following answers

- Primary school
- MAVO/MBO/lower vocational education
- Secondary vocational education
- HAVO / VWO
- Higher professional education / Bachelor's degree
- University master's degree
- No answer / prefer not to say

*** What is your employment status?**

🗳️ Choose one of the following answers

- Employed full-time
- Employed part-time
- Student
- Unemployed
- Retired
- Volunteer
- Other

*** What is your cultural background?**

🗳️ Choose one of the following answers

- Native dutch
- Western foreign background
- Non-western foreign background
- Prefer not to say

*** What is your residency status?**

🗳️ Choose one of the following answers

- I have a Dutch pasport
- I have a foreign background with a Dutch pasport
- I have a foreign background without a Dutch pasport
- Other
- Prefer not to say

*** Do you have to intension to move?**

🗳️ Choose one of the following answers

- Yes, within 2 years
- Yes, within 5 years
- Yes, within 10 years
- No

*** What is your place of birth?**

📌 Choose one of the following answers

- Born in this neighborhood (or nearby)
- Born in this city where I live right now
- Elsewhere

*** What is your household composition?**

📌 Choose one of the following answers

- Single person household
- Single parent with child(ren)
- Couple without children
- Couple with children
- Living with friends/students
- Other

*** What is the size of your apartment? Please answer in square meters (m2)**

📌 Only numbers may be entered in this field.

*** Do you rent or own your dwelling?**

📌 Choose one of the following answers

- I rent my dwelling
- I own my dwelling

*** For how long do you live in this neighborhood? Please answer in years (half or whole).**

📌 Only numbers may be entered in this field.

On which floor number is your dwelling located?

📌 Only numbers may be entered in this field.

[Previous](#)

[Submit](#)

[Resume later](#)