

BOSCH ARCHITECTUUR INITIATIEF

2025 BOSCH ARCHITECTUUR INITIATIEF

Het BAI is het architectuurcentrum van Den Bosch. Het Bosch Architectuur Initiatief levert als non-profit organisatie een constructieve bijdrage aan de kwaliteit van de gebouwde omgeving in en om 's-Hertogenbosch. Wij geloven namelijk dat het vergroten van inzicht in de vormgeving van onze leefomgeving, en het aangaan van de dialoog hierover, een positieve invloed hebben op de planvorming. Met een divers programma van lezingen, visites, filmreeksen en debatten brengen we een open gesprek op gang. Bij het BAI treffen publiek, professionals en beleidsmakers elkaar om informatie te delen, te discussiëren, samenwerkingsverbanden te vormen en natuurlijk ook om elkaar informeel te ontmoeten. Op deze manieren zetten we ons, al sinds 1995, in voor versterking van het vakgenotennetwerk, vormen we de link tussen professionals en publiek en agenderen we de actuele ontwikkelingen in en rond de stad. Dit is het verslag van 2025.

BAIPRAAT WERKENDE WOONWIJKEN

HET TEAM VAN HET BAI BESTAAT IN 2025 UIT:

PROGRAMMAMAKERS:

MERLE EBSKAMP, JOEY VAN DER MAAT, STAN WAGTER

COÖRDINATIE: DIANA DE JONG

BESTUUR: ROEL VAN LENT (VOORZITTER), PETER PRINCEN
(PENNINGMEESTER), ARJAN VAN BOEKEL

COMITÉ VAN AANBEVELING: FLORIS ALKEMADE, JANNEKE
BIERMAN, HELEEN HERBERT, WILLEM VAN DER MADE, ERIK
LEUTEN

BAI

WWW.BAIWEB.NL
POST@BAIWEB.NL

SPONSORENEVENT THEATER AAN DE PARADE



Op dinsdag 1 april nam het BAI de gelegenheid om haar sponsors te bedanken. De tuinkamer van het Theater aan de Parade had daarvoor het perfecte decor met een zonnig uitzicht op de mooie Sint Jan.

We realiseren ons dat het niet vanzelfsprekend is om in een tijd waarin de culturele sector onder druk staat, sponsorgeld te ontvangen. Door de steun die we voelen van onze subsidiënten en belangrijke (lokale) bureaus kunnen we relevante thema's op de agenda blijven zetten. We voelen ons sterk en klaar voor de toekomst!

Tijdens het sponsorevent heeft Vlaams Bouwmeester Erik Wieërs de verschillen tussen Vlaanderen en Nederland duidelijk kunnen uitlichten. Daarin werd de Open Oproep geëerd die in Vlaandere zorgt voor diversiteit in projectportfolio's en innovatie bij prijsvragen. Tevens versterkte dhr. Wieërs zijn visie over gemeenschapsgericht ofwel coöperatief wonen. Een thema welke sinds de zomer van 2024 bij BAI al veel aandacht geniet, omdat het een woonvorm is waarin de woonplattegrond meer ingezet wordt op samen leven en samen delen door het beter structureren van gemeenschappelijke ruimten. De tuin als parkje, de keuken en woonruimte als ontmoetingsplek.

Later op de avond heeft Patrick Franssen van NOAHH de aanloop naar het huidige ont-



APRIL

THEATER AAN DE PARADE
MET OA: ERIK WIEËRS &
PATRICK FRANSSEN



werp van het theater uitgelicht met allerlei voorbeelden in het proces. Samen met zijn collega Loes Thijssen leidde hij ons rond door het gebouw. Hergebruik van constructie, uitdagingen in het programma van eisen en efficiëntie in ruimtegebruik kwamen aan de orde. Het was een verrassing dat we ook een kijkje op het dak mochten nemen. Installaties netjes weggewerkt en een indrukwekkend uitzicht op de parade en de kathedraal.



APRIL

SPONSORENEVENT

BAIPRAAT MICROWONEN



Binnen ons jaarthema 'gemeenschappelijk wonen' organiseerden we op donderdag 15 mei de BAIpraat Microwonen. Tijdens deze avond onderzochten we het fenomeen van woningen kleiner dan 50 m²: een steeds vaker toegepaste oplossing in de strijd tegen woningnood, met zowel kansen als risico's. Wat betekent het om kleiner te wonen in een stedelijke context, en wat vraagt dit van ontwerpers, ontwikkelaars en bewoners?

Veel geïnteresseerden kwamen in de Grote Zaal van de Willem Twee Toonzaal naar drie inspirerende lezingen van **Andrea Prins** (Onafhankelijk onderzoeker), **Lisa van der Slot** (Partner bij De Zwarte Hond) en **Oana Rades** (Partner bij Shift architecture urbanism), gevolgd door een Q&A gesprek met **Thomas Verheijen** (MWPO) en **Teun van Kuijk** (BrabantWonen). De avond werd begeleid door moderator Merle Ebskamp (BAI), die ook het plenaire gesprek leidde waarbij het publiek werd betrokken. Afsluitend was er een gezellige borrel waar ruimte was om elkaar te ontmoeten.

KLEIN WONEN ALS KEUZE: ANDREA PRINS

Onafhankelijk onderzoeker Andrea Prins opende de avond met een persoonlijk essay over haar ervaringen met klein wonen in wereldsteden als Berlijn, Tokio en Seoul. Ze liet zien hoe klein wonen creativiteit, eenvoud en verbondenheid met de wijk kan stimuleren – zolang het een bewuste

MEI

MET O.A. ANDREA PRINS, LISA
VAN DER SLOT, OANA RADES,
THOMAS VERHEIJEN, TEUN
VAN KUIJK





keuze is. Ze waarschuwde voor de risico's van isolatie en het gevaar dat klein wonen wordt verkocht als 'hip', terwijl het vaak voortkomt uit gebrek aan alternatieven. Andrea pleitte voor ontwerp kwaliteit en menselijke maat: zichtlijnen, gedeelde voorzieningen en flexibiliteit zijn cruciaal.

ONTWERPKWALITEIT EN WOONWAARDERING: LISA VAN DER SLOT (DE ZWARTE HOND)

Lisa van der Slot (De Zwarte Hond) benadrukte dat compacte woningen alleen succesvol zijn als ze slim en zorgvuldig zijn ontworpen. Aan de hand van projecten in o.a. Leiden en Rotterdam liet ze zien hoe brede galerijen, gedeelde entrees en geïntegreerde opbergruimte bijdragen aan zowel comfort als sociale interactie. Ze riep op om lessen te trekken uit de wederopbouwtijd, waarin efficiënt materiaalgebruik en gemeenschapsdenken samenkwamen. Lisa benoemde ook het woningwaarderingssysteem, dat ontwerpkeuzes soms ontmoedigt omdat ze niet meetellen voor de huurpunten, ondanks hun waarde voor bewoners.

COLLECTIEF WONEN BINNEN MICROFORMAAT: OANA RADES (SHIFT AU)

Oana Rades (Shift architecture urbanism) presenteerde het Amsterdamse project Domus Houthaven, geïnspireerd op het concept van het Nieuwe Huis uit 1927. In Domus staat het delen van ruimte centraal, met gemeenschappelijke voorzieningen en compacte, slim ingedeelde appartementen.



Ze benadrukte het belang van beheer: een betrokken community manager en goed ingerichte gemeenschappelijke ruimten zijn essentieel voor het succes. Wel wees ze op de prijs: ook al zijn de woningen kleiner, ze zijn niet per definitie betaalbaar voor iedereen. Toch toonde ze aan hoe bewoners het gebouw zijn gaan toe-eigenen – van een daktuin tot gedeelde huiskamer.

PRAKTIJKERVARINGEN: BRABANTWONEN EN MWPO

In de Q&A gaven Teun van Kuijk (BrabantWonen) en Thomas Verheijen (MWPO) inzicht in de dagelijkse praktijk van ontwikkelen en beheren van kleine woningen.

Teun benadrukte dat BrabantWonen vooral inzet op woningen met twee kamers, omdat deze beter aansluiten bij het dagelijks gebruik van bewoners en minder snel tot verhuizingen leiden. Microwoningen hebben vaak een hogere mutatiegraad, missen buitenruimte of berging en vragen daarmee meer van de beheerorganisatie. Toch staat BrabantWonen open voor vernieuwing en laat zicht daarbij inspireren door de ontwikkelingen in de markt.

Thomas Verheijen (MWPO) benoemde de spanning tussen betaalbaarheid en ontwikkelkosten, vooral bij binnenstedelijke locaties. Microwoningen kunnen bijdragen aan de woningopgave, maar niet als ze standaard worden ingezet zonder aandacht voor woonkwaliteit. Hij waarschuwde voor over-programmering: voor-



Verheijde
ment Manager MWP

zienen zoals bioscopen of fitnessruimtes worden soms nauwelijks gebruikt en zorgen juist wel voor hogere woonlasten. Volgens hem is het essentieel dat beleggers en beheerders al vroeg in het ontwerp-proces betrokken zijn.

PANELGESPREK: SOCIALE INTERACTIE, LOCATIE EN ZEGGENSCHAP

In het afsluitende panelgesprek, onder leiding van moderator Merle Ebskamp, kwamen alle sprekers opnieuw samen voor een levendige discussie, waarin ook het publiek actief werd betrokken. Een belangrijk onderwerp was de balans tussen individuele ruimte en collectief gebruik. Thomas Verheijen benadrukte dat het mengen van doelgroepen niet altijd vanzelfsprekend succesvol is; sommige bewonersgroepen, zoals ouderen, hebben juist behoefte aan rust, terwijl jongeren eerder zoeken naar levendigheid. Volgens hem moeten ontwerp en beheer daar realistisch op inspelen. Lisa van der Slot stelde daarentegen dat juist goed begeleide mengvormen kunnen bijdragen aan sociale dynamiek en onderlinge betrokkenheid, en verwees naar coöperatieve woonvormen waarin burens meer voor elkaar betekenen.

Ook de rol van locatie werd kritisch besproken. Een compacte woning kan goed functioneren, mits deze is ingebed in een levendige, toegankelijke omgeving. Als micro-woningen worden gerealiseerd op geïsoleerde plekken – bijvoorbeeld aan de stadsrand, met weinig voorzieningen,



sociale context of OV – ontstaat eerder vervreemding dan verbinding. Een goed ontwerp alleen volstaat dan niet; het gaat ook om de stedenbouwkundige inpassing en de sociale mogelijkheden in de directe omgeving.

Een terugkerend thema was het woningwaarderingssysteem. Lisa gaf aan dat bepaalde waardevolle elementen – zoals een Frans balkon of brede galerij – niet meetellen voor de huurprijs maar wel belangrijk zijn voor woongeluk. Er werd gepleit voor meer ruimte voor maatwerk, in overleg tussen ontwerpers, gemeenten en ontwikkelaars.

KEUZEVRIJHEID EN INTEGRALE AANPAK

De avond maakte duidelijk dat micro-wonen alleen kansrijk is als het een bewuste keuze is. Wanneer mensen klein moeten wonen omdat er geen alternatief is, ontstaan problemen op sociaal, ruimtelijk en psychologisch vlak. Keuzevrijheid is daarmee een belangrijk uitgangspunt voor toekomstbestendige woningbouw. Het gesprek maakte ook duidelijk dat microwonen een integrale benadering vraagt, waarin ontwerpqualiteit, doelgroepkeuze, locatie en beheer zorgvuldig op elkaar afgestemd zijn.

TOT SLOT

Na afloop werd er nog lang nagepraat tijdens de borrel. De BAIpraat Microwonen bracht niet alleen kennis en praktijk samen, maar ook nieuwe inzichten, verbindingen en gesprekken.

BAIPRAAT MICROWONEN

MEI

BAIVISITE WOONWIJK STEK



Op 3 Oktober bezochten we de woonwijk STEK in de Groote Wielen, Rosmalen, met een groep van 25 eerstejaars studenten van de opleiding Associate Degree Built Environment van AVANS Den Bosch. Zij zijn dit trimester bezig met het uitwerken van een concept voor het verduurzamen van de wijk Sparrenburg in Rosmalen.

Janine van Heertum en **Jurgen Arts** van ZAYAZ traptten de presentaties af met de introductie van STEK, met inspiratie over hoe gemeenschapszin, duurzaamheid en sociale huur gecombineerd kunnen worden. Vanaf de allereerste ideeën tot de realisatie van de wijk. In elk van de drie fases werden ervaringen meegenomen en verbeterd. Daarin werd nauw samengewerkt met LA Architecten, Barli houtbouw en de gemeente.

Lieke Greve en **Mark Sigmans** wisten in hun presentatie het technische aspect van de bouw toe te lichten. Zoals het samenstellen van de twaalf erven en de tweehonderd houtbouw-woningen met daarin een scherp oog voor variatie in woonstijl. We leerden dat Barli 1.000 – 1.200 woningen per jaar maakt volgens een kneedbaar concept, toegankelijk voor de architect en bewoner.

Met ruimte voor maatwerk worden de woningen ontworpen, efficiënt geproduceerd en geplaatst.

Tijdens het napraten met een hapje en een drankje bij Wijk-centrum Windkracht 5 werd er doorgepraat en nieuwsgierig

OKTOBER

MET OA: JANINE VAN HERKUM,
JURGEN AARTS, LIEKE GREVE,
MARK SIGMANS & AVANS



BAI

bosch
architectuur
initiatief

www.baiweb.nl

Fysio

Michael Altmann

uitgekeken naar de woonwijk. Een wandeling van zo'n 10 minuten bracht ons vervolgens bij STEK waar we in twee groepen werden rondgeleid door onze sprekers. Opvallend was de hoeveelheid ruimte, het natuurlijke hart van de erven en de vele fietsen. De studenten gingen in op de bouwpraktijk, de visie van het concept en konden hun vragen stellen. Een drone legde het plezier van de excursie vast. Één van de bewoners stelde zelfs trots haar huis open.

De inzichten uit de excursie gebruiken de AVANS studenten in hun onderzoek. Ze konden zich inleven in de praktijk van het project waardoor er een goede interactie ontstond met de sprekers.

Het BAI heeft een succesvol verleden in educatieprojecten. We zijn dankbaar dat met het toekennen van de Reynaers Projectprijs dit jaar, educatie weer onderdeel van ons programma is geworden. In 2026 krijgt de samenwerking met AVANS een vervolg.

We kunnen met zijn allen tevreden terugkijken op het bezoek met de jonge generatie aan één van de meest vernieuwende Sociale Huurprojecten van Nederland.



BAIPRAAT WERKENDE WOONWIJKEN



Op donderdag 20 november spraken wij in de Raadszaal met een panel van experts en publiek over de kansen van het mengen van wonen en werken.

Dit deden we naar aanleiding van de documentaire *Werkende Woonwijken*. Het gesprek ging over ontmengen om te kunnen mengen, over de sociale én ruimtelijke opgave, en over regelgeving en samenwerking.

Het panel bestond uit **Eric Frijters** (FABRICations), **Aron Jens** (gemeente 's-Hertogenbosch), **Floris van der Zee** (BURA) en **Jorn Koelemaij** (Platform31). De avond stond onder leiding van Merle Ebskam

De avond werd geopend door wethouder **Ralph Geers** (o.a. economische zaken).

Hij gaf inzicht in de groei van de stad en de grote opgaven die hiermee samenhangen: woningbouw, klimaatadaptatie, energietransitie en economische ontwikkeling.

Volgens hem wordt werken soms te veel weggedrukt door de woonopgave. Dat is zonde, omdat juist in de combinatie kansen liggen. Kansen om de ruimtelijke ordening van bedrijventerreinen te verbeteren, om levendigheid en sociale controle te vergroten en om echte, levendige wijken te maken. Een wijk met alleen woningen is dat vaak niet.

NOVEMBER

MET OA: ERIC FRIJTERS, ARON
JENS, FLORIS VAN DER ZEE
JORN KOELEMAIJ, RALPH
GEERTS



Het vorige beleid was gericht op het clusteren van detailhandel. De opgave nu is anders: de monocultuur van het wonen doorbreken. De strikte scheiding van wonen en werken past niet meer bij deze tijd. Hij benoemde dat dit een (ontwerp)opgave is en dat partijen samen moeten zoeken naar hoe dit kan. Hij moedigt gesprekken tussen alle betrokkenen aan, zoals tijdens deze BAIPraat.

'DE OPGAVE NU IS DE MONOCULTUUR VAN HET WONEN TE DOORBREKEN.'

Floris van der Zee lichtte de verkenning toe die BURA in opdracht van de gemeente uitvoerde. Deze richtte zich op de vraag hoe om te gaan met ruimte voor economie. Het doel is om dynamiek op de juiste plek te organiseren. Dat betekent sommige bedrijventerreinen ontmen- gen en functies op andere plekken juist mengen. Daarvoor moeten partijen de krachten bundelen en gezamenlijk aan tafel zitten. De studie richtte zich op Rietvelden en West, Spoorzone Noord en Groot Merendonk.

Voorafgaand aan de documentaire stelde Eric Frijters dat we per direct moeten stoppen met het maken van alleen maar woonwijken. Een stad moet zo divers mogelijk zijn om duurzame uitwis- seling te maximaliseren. Een gemeng- de stad waarin wonen, werken en leren zijn geïntegreerd, bespaart ruimte en is aantrekkelijker. De technische en financiële oplos- singen bestaan al. Iedereen vindt functiemenging een



goed idee. Toch gebeurt het nauwelijks, zegt hij. Volgens hem voeren we te weinig het gesprek over wat voor stad we willen en wat die stad moet kunnen.

'ER MOET PER DIRECT GESTOPT WORDEN MET HET MAKEN VAN ALLEEN MAAR WOONWIJKEN.'

Na het kijken van de documentaire benadrukte Jorn Koelemaij dat vrijwel alle steden functiemenging willen. Veel gemeenten nemen dit ook op in hun omgevingsvisie. Maar de werkelijkheid is weerbarstig: betaalbaarheid is essentieel. Ontwikkelaars vinden functiemenging vaak ingewikkeld, complex en te duur. Toch hebben ze wel de wil om het te doen. Daarom moeten creatieve oplossingen worden gezocht. Het stapelen van functies vormt een extra uitdaging. Moeten we dat ook wel willen? Is een stapeling altijd nodig? vraagt hij zich af.

'DE WERKELIJKHEID IS WEERBARSTIG.'

Bedrijventerreinen gentrificeren. De plint gaat vaak naar de hoogste bidder, wat niet altijd de beste keuze is voor de wijk. Soms melden zich zelfs geen wenselijke huurders die bijdragen aan leefbaarheid. Tegelijkertijd is een goede invulling van de plint cruciaal.

Volgens Jorn kan de gemeente sturen via actief grondbeleid, regelgeving, planvorming en publiek-private samenwerking. Hij benadrukt dat



grondbeleid deels opnieuw moet worden uitgevonden. Gemeenten moeten bepalen welke risico's ze bereid zijn te nemen.

Aron Jens vertelt dat de gemeente nog in de denkfase zit. In de omgevingsvisie wordt meervoudig ruimtegebruik al gestimuleerd, maar dit vraagt verdere concretisering. Ontwerpend onderzoek onder leiding van BURA moet inzicht geven in de rol die de gemeente moet nemen om ideeën uit te voeren. Dit vraagt bovendien maatwerk. Op meerdere schaalniveau's moet worden onderzocht welke functies passen.

Floris van der Zee herhaalt dat menging echt plek-specifiek is. Horizontaal of verticaal mengen werkt niet overal. Daarnaast geldt: onbekend maakt onbemind. De documentaire laat juist zien dat functiemenging wél kan werken.

Eric Frijters merkt op dat ontwikkelaars enthousiast reageren op het idee van menging en stapeling. Toch zijn ze volgens hem verleerd hoe je zulke projecten winstgevend maakt. Het ontwikkellandschap heeft daarom (net als de ontwerpers) een duwtje nodig.

**'ONTWIKKELAARS MOETEN OPNIEUW LEREN HOE JE
DIT COMBINEREN DOET.'**

Jorn Koelemaij benadrukt dat brede samenwerking essentieel is. Betrek ondernemers in de beginfase, want zij zijn cre-



atief en kunnen meedenken. Nu worden zij vaak niet meegenomen. Het helpt als ondernemers georganiseerd zijn en als er een gebieds-regisseur is. Elkaar leren begrijpen vergroot de acceptatie.

Floris van der Zee vult aan dat veel mensen het leuk vinden om in gemengde wijken te wonen. Stedelijk wonen betekent ook dat je wat reuring accepteert. Hij noemt dat sommige bedrijven simpelweg op de verkeerde plek zitten. Dan moet gezegd kunnen worden: “Dat moet daar niet kunnen.” Aron Jens bevestigt dit. Niet alle functies hoeven gemengd te worden. Sommige bedrijvigheid kun je prima clusteren. Maar bepaalde functies juist wél terugbrengen in de wijk kan mobiliteitsbewegingen verminderen.

Uit de zaal komt de vraag hoe ‘leren’ kan worden gemengd met wonen of werken. Aron ziet dit als de toekomst: leren dichterbij het werken brengen en functies verbinden in een hybride werkomgeving. Eric Frijters ziet hierbij interesse vanuit ROC’s. Dit biedt kansen om onderwijs en praktijk af te wisselen.

Floris van der Zee noemt het Paleiskwartier en het Innovatiekwartier als goede voorbeelden van gemengde gebieden. Hij vraagt zich af of het gebied ten noorden daarvan een logische plek is voor vergelijkbare projecten.

Jorn Koelemaij noemt Schieoevers in Delft als interessante casus, ook voor ’s-Hertogenbosch.



Ook sporten komt aan bod. Eric Frijters stelt dat sport vaak het slachtoffer wordt van ruimtegebrek en naar de stadsrand verdwijnt. Dat is zonde, want met integraal ontwerp kan sport wel degelijk in de wijk worden opgenomen.

'SPORTVOORZIENINGEN ZIJN VAAK EEN SLACHTOFFER VAN RUIMTEGEBREK IN DE STAD EN VERDWIJNEN NAAR DE RAND.'

Eric vervolgt dat de structuur van de vastgoedmarkt niet goed georganiseerd lijkt. Er is te veel aan de markt overgelaten en te weinig aan woningcorporaties. De verhoudingen moeten anders. Sociale woningbouw moet meer ruimte krijgen voor stadmaken, in plaats van uitsluitend woningen bouwen. Dat maakt het makkelijker om werkfuncties te integreren.

'De sociale woningbouw moet meer ruimte krijgen voor stadmaken, in plaats van uitsluitend woningen bouwen.'

Uit de zaal komt een vraag van Joep Mol: zijn kleinschalige particuliere of coöperatieve initiatieven niet juist heel kansrijk? Hij vertelt dat in een project uit de documentaire geen huurders te vinden waren voor de garageboxen, waardoor de omgeving snel unheimisch wordt. Er moet ook sociale binding zijn tussen wonen boven en werken beneden. Hij pleit voor minder





institutioneel denken en meer sociale verbinding.

'LATEN WE MINDER INSTITUTIONEEL DENKEN: NIET ALLEEN RUIMTELIJK-ECONOMISCH, MAAR OOK OP SOCIAAL VLAK EEN VERBINDING MAKEN TUSSEN WERKEN EN WONEN.'

BAI
25

Een andere deelnemer merkt op dat woningcorporaties enorme opgaven hebben. Ze zijn gebonden aan financiën en regels en kunnen niet alles doen wat ze willen. Jorn bevestigt dat corporaties een belangrijke rol spelen in de wijk en de wijkeconomie. Zij kennen de wijk en weten wat er moet gebeuren.

Afsluiting

Moderator Merle Ebskamp rondt de avond af. Het was een avond met veel kansen en inzichten. Tegelijkertijd werd duidelijk dat er nog veel moet gebeuren op het gebied van regelgeving en samenwerking tussen gemeente, markt, woningbouwcorporaties, ondernemers en inwoners. De opgave is niet alleen ruimtelijk of economisch, maar zeker ook sociaal.

Tijdens de borrel werd nog uitgebreid nagepraat tussen publiek en panelleden.

NOVEMBER

BAIPRAAT WERKENDE WOON-
WIJKEN

SUBSIDIENTEN:



HOOFDSPONSOREN:



SPONSOREN:

BIERMANHENKET | BURO KADE | HILBERINKBOSCH ARCHITECTEN |
HOUBEN EN VAN MIERLO ARCHITECTEN | MTD LANDSCHAPSARCHITECTEN
| MWPO | TARRA ARCHITECTUUR EN STEDEBOUW | DE TWEE SNOEKEN

HET BOSCH ARCHITECTUUR INITIATIEF WERD IN 2025 MEDE MOGELIJK GEMAAKT DOOR DE FINANCIËLE BIJDAGEN VAN DEZE PARTNERS

Bosch
Architectuur
Initiatief