

In de serie Freestyle van de Bond van Nederlandse Architecten (BNA) schrijven architecten openhartig over hun fascinaties. Bart Reuser van NEXT Architects vertelt in deze tweede editie over de continue transformatie van de wijk Hongdae in Seoul.

'Hongdae bezoeken is mooi, maar terugkomen in Hongdae is nog mooier. Alleen degene die terugkomt in Hongdae ziet het tempo waarmee deze wijk transformeert en is getuige van de bijzondere relatie die deze wijk heeft met zoiets ongrijpbaars als de tijd. Dat werd mijn fascinatie. Niet de stad zelf, maar de verandering die zij doormaakt.'

In *Seoulutions* brengt Bart Reuser Hongdae in beeld en trekt daaruit lessen voor Nederland. Het resultaat is een warm pleidooi voor een meer dynamischer stedenbouw.



Postbus 19606 1000 GP Amsterdam
T 020 555 36 66 F 020 555 36 99
onderzoek@bna.nl www.bna-onderzoek.nl



Bart Reuser / NEXT architects



Bart Reuser / NEXT architects

Dit boekje is een tijdelijk verslag van de continue transformatie van één van de meest fascinerende wijken van Seoul: Hongdae. Het is een verslag van de zoektocht naar de sturende krachten achter unieke oplossingen voor de stad, de 'Seoulutions', maar het is ook een ode aan Hongdae, een ode aan de dynamische stad.

Bart Reuser, partner van NEXT architects, heeft zich verbonden aan de Universiteit van Seoul waar hij de kans heeft gekregen deze stad een jaar lang van binnenuit te ervaren en de organisatie ervan te analyseren.

SEOOLUTIONS

BART REUSER / NEXT ARCHITECTS

'Consistent endeavor and
courageous determination to be
changed into something else comes
from the dearest wish of the living
thing. The wish is for it's survival.'

The art of transforming, Beom Kim



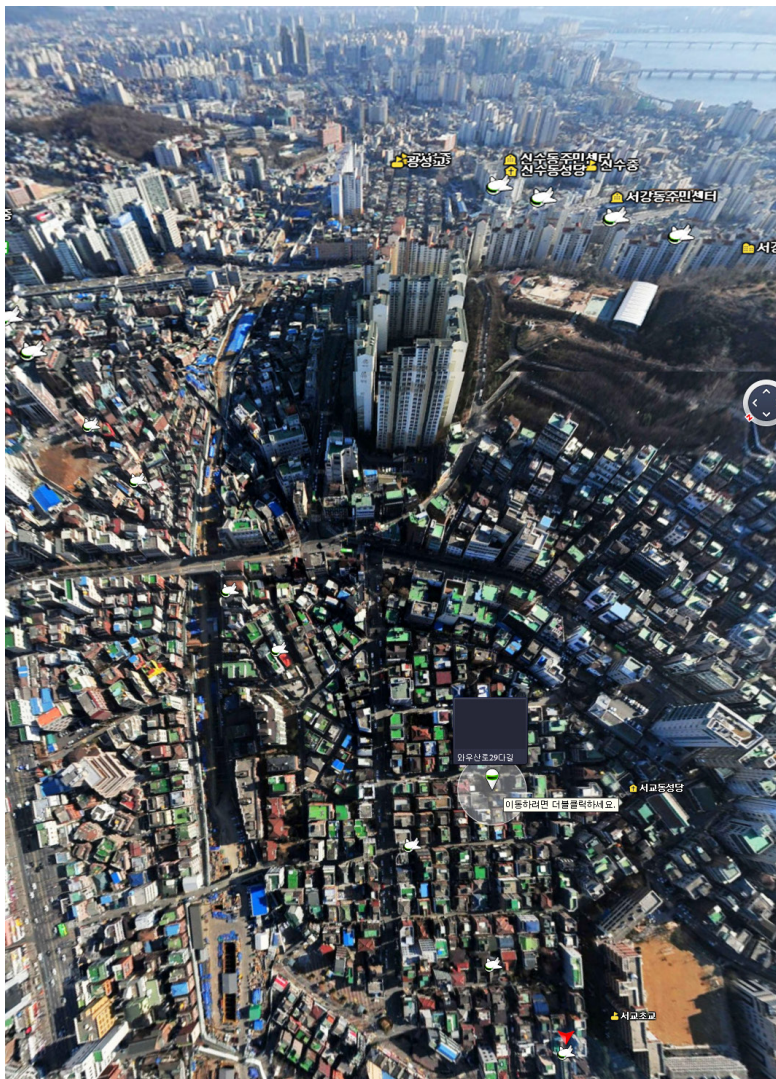
Hongdae
Seoul

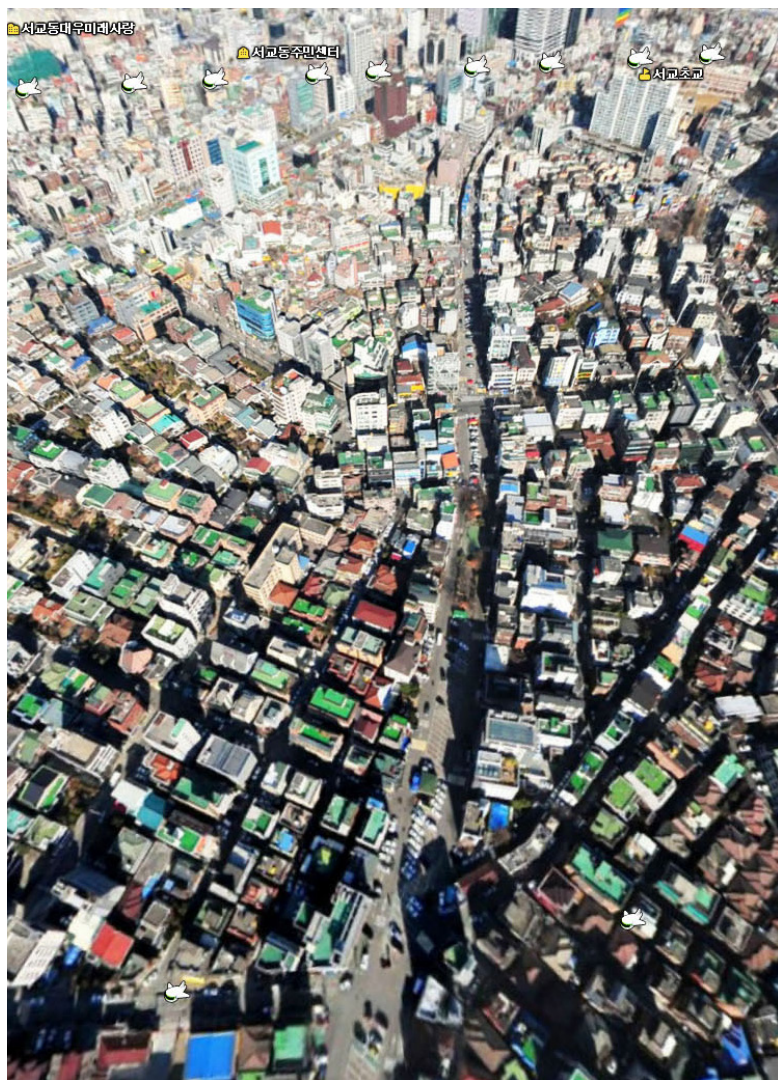




De universiteitswijk Hongdae
Seoul, Zuid Korea







‘Ik verloor mijn kennis van deze stad
in bijna hetzelfde tempo als dat ik die
opbouwde’

1. DE DYNAMISCHE STAD

In de zee van gebouwen die de wereldstad Seoul vormen, ligt een wijk die buiten Korea slechts weinig mensen kennen. Binnen de landsgrenzen daarentegen is Hongdae een begrip. De wijk staat bekend om haar kunstscene, de vele clubs, kleine galeries en het bruisende studentenleven. De diversiteit aan functies en vormen, de ogenschijnlijke chaos, de straten met uiteenlopende karakters en de oneindige functiemix van deze wijk overrompelen. Achter deze diversiteit gaat een fascinerende geschiedenis schuil.

Hongdae bezoeken is mooi, maar terugkomen in Hongdae is nog mooier. Alleen degene die terugkomt in Hongdae ziet het tempo waarmee deze wijk transformeert en is getuige van de bijzondere relatie die deze wijk heeft met zoiets ongrijpbaars als de tijd. Die voortdurende transformatie is me gaan boeien tijdens het jaar dat ik in Seoul woonde. Toen viel me op dat de stad die ik leerde kennen al niet meer de stad was die ik in eerste instantie had gezien. Terwijl ik probeerde grip te krijgen op mijn nieuwe omgeving zag ik haar onder mijn ogen veranderen. Plekken die ik me net eigen had gemaakt als deel van 'mijn' Seoul verdwenen en werden opnieuw opgebouwd tot iets totaal anders. Binnen een jaar verloor ik mijn vaste koffiëbar, bakker, restaurant, en mijn oriëntatie. De kennis die ik opbouwde van de stad vervloog bijna net zo snel weer. Dat werd mijn fascinatie. Niet de stad zelf, maar de verandering die zij doormaakt.

‘Hongdae bezoeken is mooi, maar
terugkomen in Hongdae is nog
mooier’

Het verhaal over de verandering laat zich het beste vertellen aan de hand van de ontwikkeling van Hongdae. Oorspronkelijk was het een ruim opgezette villawijk. Bewoners hielden de buitenwereld op afstand door zich te verschansen achter hoge muren. In een periode van vijftig jaar onderging de wijk echter een complete transformatie waarbij ze als het ware binnenstebuiten keerde. Hongdae kwam tot bloei in de jaren zeventig van de vorige eeuw onder invloed van de groei van Hongik University, de beroemdste kunstuniversiteit van Korea. Doordat kunstenaars in de directe omgeving kwamen wonen, ontstond een creatieve basis die zich zou blijven vernieuwen. Hongdae bereikte daarmee het onmogelijke; de suburbane stad met de hoogstedelijke verbinden op één plek. In de jaren tachtig werd de wijk een vestigingsplaats voor de rockscene en aan het einde van de eeuw voor de muziek- en clubscene. Tot op de dag van vandaag trekt Hongdae als een magneet creatieve doelgroepen aan, zoals (mode)ontwerpers, illustratoren en theatermakers. De wijk blijft daarvoor continu in beweging.



Shop en bar
2011, Hongdae





Discotheek
2011, Hongdae

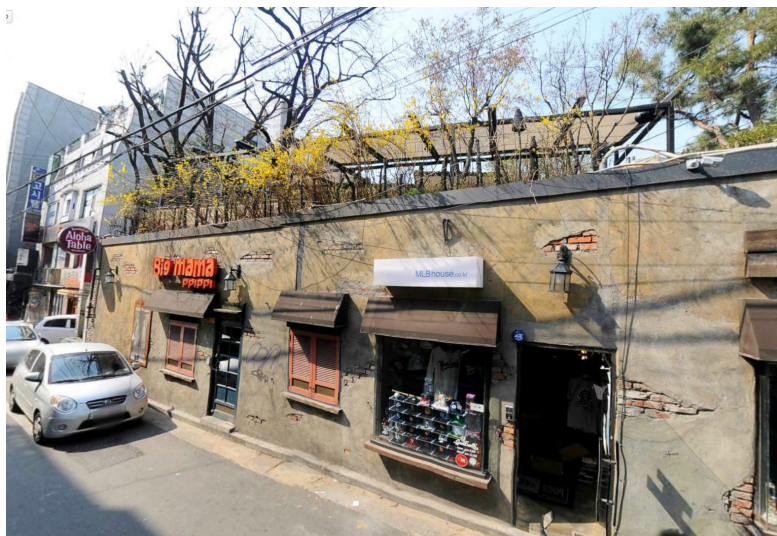


Grafisch design kantoor
2011, Hongdae



Commerciële gebruiksfuncties
2011, Hongdae

1100
2011년 10월 20일
2011년 10월 20일
2011년 10월 20일
2011년 10월 20일



Transformatie van muur
2011, Hongdae



Galerie voor papier en café
2011, Hongdae



Hot Dog snackbar
2011, Hongdae



Commerciële straat
2011, Hongdae



Hongdae Market
2011, Hongdae



서교동대우미래사랑

서교동주민센터

광남플라시아파크

광남플라시아파크



서교초교

서교동성당

홍익대학교서울캠퍼스

홍대부속초교

홍익시대부여중

홍대시대

‘Het interessante aan een wijk als Hongdae is dat ondanks de continue transformatie en functionele mix de wijk nog steeds onder de categorie wonen valt’

2. EEN FUNCTIONERENDE STAD?

Tijdens de Koreaanse oorlog (1950-1953) kwam een vlucht naar de stad op gang en groeide Seoul van 1 naar 2,5 miljoen inwoners. Inmiddels nadert het inwoneraantal de 10 miljoen. De stad groeide hierdoor zowel naar buiten als naar binnen. Ruim opgezette wijken als Hongdae zagen zich geconfronteerd met een aanhoudende vraag naar hogere dichtheid en transformeerden mee op de golf van die vraag. Dit creëerde een wijk die constant bleef groeien, maar - nog belangrijker - het stimuleerde bewoners actief deel te nemen in de ontwikkelingen. De hoge stedelijke druk maakte een woning tot waardevolle investering. De beste manier voor een particuliere huiseigenaar om rijkdom en pensioen te vergaren, was zijn huis verder te ontwikkelen of een bedrijfje aan huis te starten. Het planologisch systeem biedt daar alle ruimte voor. Binnen dit raamwerk kunnen de ondernemende mentaliteit en continue transformatie van de stad floreren.

In het internationale debat wordt wel geschreven over de tegenstelling tussen de 'geconditioneerde stad' en de 'stad van beweging'. De geconditioneerde stad, veelal Westers en met name Europees, kenmerkt zich door een uitgebreid planologisch systeem om een gecontroleerd geheel van samenhangende stedelijke structuren te kunnen produceren. Hiertegenover staat de 'city of flux', vaak een Aziatische stad. Deze probeert via een set sturende regels onvoorziene kansen en ontwikkeling, voortkomend uit veelal economische krachten, met elkaar in redelijke verhouding te brengen. Seoul is typisch zo'n stad; chaotisch

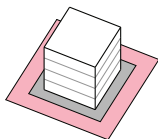
‘Dit verraaft een manier van denken
die in Nederland vreemd is’

en schijnbaar ongeorganiseerd, maar met een enorme rijkdom aan vormen en initiatieven.

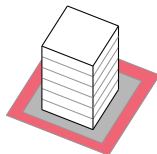
Het Koreaanse, op Angelsaksische leest geschoeide, planologisch systeem is fundamenteel anders dan het Nederlandse. Het kent drie belangrijke sturingsmechanismen: zonering, bouwregelgeving en bonusregelgeving. Alle drie hebben ze invloed op de transformatie en dichtheid van de stad. De ontwikkeling van de stad wordt gestuurd door het verder beperken of laten vieren van deze sturingsinstrumenten, wat gebieden met hoge en lage dynamiek oplevert. Het is op zichzelf een dynamisch systeem met een set van regels die niet alleen vertellen wat niet mag, maar ook wat mogelijk en zelfs wenselijk is. Het sluit naadloos aan op de Koreaanse mentaliteit van de ondernemende bewoner. Dit contrasteert met het Nederlandse denken over de bewoner als consument die bescherming nodig heeft.

Het eerste sturingsmechanisme, de zonering, is een planologisch instrument. Het vormt de basis voor een globale gebiedsindeling naar functies, zoals wonen, commercie, industrie en groen. Verrassend aan een wijk als Hongdae is dat deze, ondanks de continue transformatie en functionele mix, nog steeds onder de categorie wonen valt. Binnen de wooncategorie bestaan dan ook verschillende onderverdelingen, van uitsluitend woongebied tot gemengd woongebied. Elk van deze categorieën legt de nadruk op een bepaalde functie, maar sluit andere functies niet uit. Het resultaat is dat er weinig belemmeringen zijn voor een woongebied in de categorie 'gemengd wonen' om te transformeren tot commercieel gebied met een variatie aan bedrijvigheid. De kaarten op de volgende pagina's geven schematisch inzicht in het systeem van zonering. De andere sturingsmechanismen komen aan bod in hoofdstuk 4 en 5.

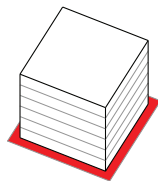
Wonen



W1 GSI 50% - FSI 100%

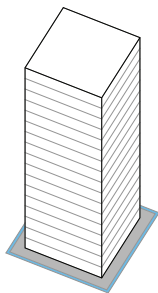


W2 GSI 60% - FSI 150%

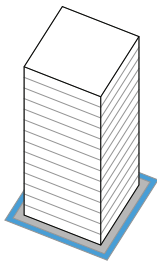


W3 GSI 70% - FSI 400%

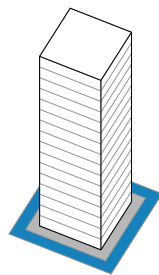
Kantoren



K1 GSI 90% - FSI 1000%



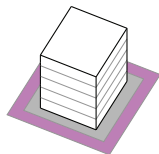
K2 GSI 80% - FSI 800%



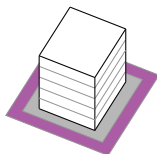
K3 GSI 70% - FSI 600%

**Zonering op basis van Ground Space Index (GSI) en
Floor Space Index (FSI)**
Seoul, Korea

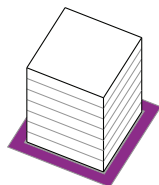
Industrie



I1 GSI 70% - FSI 200%

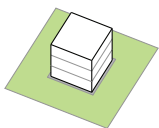


I2 GSI 70% - FSI 200%

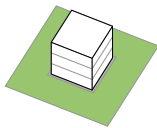


I3 GSI 70% - FSI 400%

Groen



G1 GSI 20% - FSI 50%



G2 GSI 20% - FSI 50%



G3 GSI 20% - FSI 50%

	Wonen			Kantoren		
Zones	W1	W2	W3	K1	K2	K3
Functies						
Vrijstaand huis	●	●	●	■	■	●
Meergezins	■	●	●	■	■	●
Appartement	✗	✗	●	■	■	■
Multiplex	■	●	●	■	■	■
Hotel	✗	●	●	■	■	■
Kantoor (500m²)	✗	■	●	●	●	●
Markt (1000m²)	●	●	●	●	●	●
Restaurant	■	●	●	●	●	●
Kliniek	■	●	●	●	●	●
Kapper	■	●	●	●	●	●
Fitness	✗	■	●	●	●	●
Boekenzaak	✗	■	●	●	●	●
Publiek kantoor	●	●	●	●	●	●
Buurthuis	■	●	●	●	●	●
Religieus	■	■	●	●	●	●
Theater	■	■	●	●	●	●
Instituut	✗	■	●	●	●	●
Tentoonstelling	✗	■	■	●	●	■
Museum	✗	■	■	●	●	■
Supermarkt	✗	✗	■	●	●	■
Busterminal	✗	✗	■	●	●	■

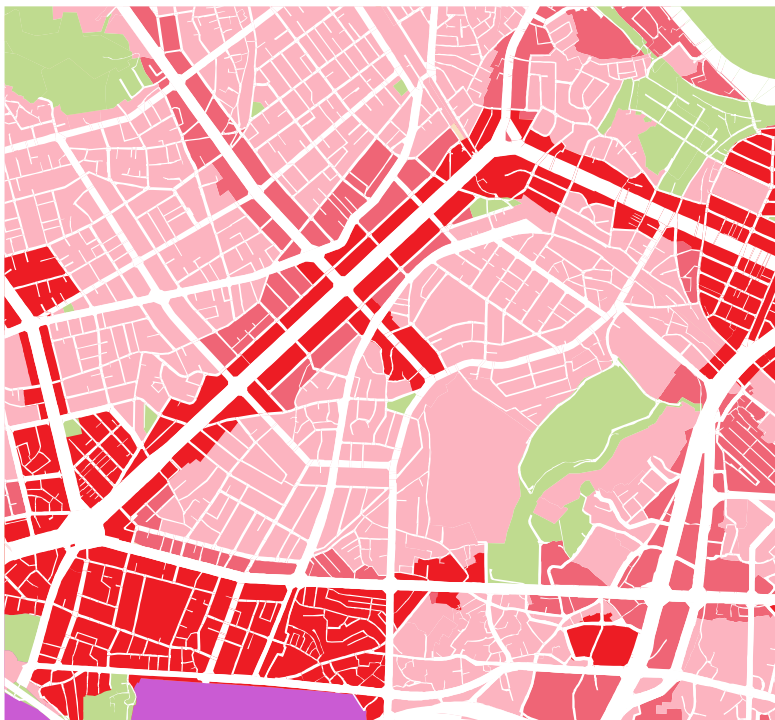
Industrie

Groen



×	■	■	■	●	●
×	■	×	■	●	●
×	×	■	×	×	×
×	×	■	×	■	■
×	×	●	×	■	■
●	●	●	■	■	●
●	●	●	■	●	●
●	●	●	■	■	●
●	●	●	■	●	●
●	●	●	■	●	●
●	●	●	■	■	●
●	●	●	■	■	●
●	●	●	■	■	●
●	●	●	■	■	●
×	×	■	×	×	■
×	×	■	×	×	■
×	×	×	×	×	×
×	×	×	×	×	×

- Toegestaan
 - Optioneel
 - ×
- Verboden



Hongdae zoning

Hongdae kent een zoning van wonen. Daarbij zijn de categorieën met de hogere Floor Space Indexes (W2+W3) voornamelijk langs de belangrijkste assen te zien. De woonwijken kennen voornamelijk lagere FSI's (W1), wat een dichtheid betekent van 100% tot 150% en een maximaal bebouwd oppervlak van de kavel van 60%.



- | | |
|----------------------------|------------------------|
| Productieworkshop | Buurtvoorziening |
| Tijdelijk verblijf | Overig |
| Markt | Appartement (<5h) |
| Sanitaire voorziening | Meergezinswoning |
| Appartement (>5h) | Eengezinswoning |
| Duplex | Grote winkel |
| Gevaarlijke stoffen opslag | Culturele voorziening |
| Amusement | Welzijn |
| Zorginstelling | Kantoor |
| Sanering | Religieuze voorziening |
| Onderwijs en onderzoek | Parkeergebouw |

Hongdae functionele mix

Het grootste deel van het gebied is aangemerkt als woongebied. De realiteit laat echter een enorme diversiteit aan functies zien. Zo zijn er verschillende type woningen, markten, restaurants, bars, kantoren, hotels, sport, een universiteit en een ziekenhuis.



Continue transformatie
Hongdae, Seoul



‘Elke plek heeft haar eigen unieke oplossing of “Seoulution” bedacht’

3. TRANSFORMATIE

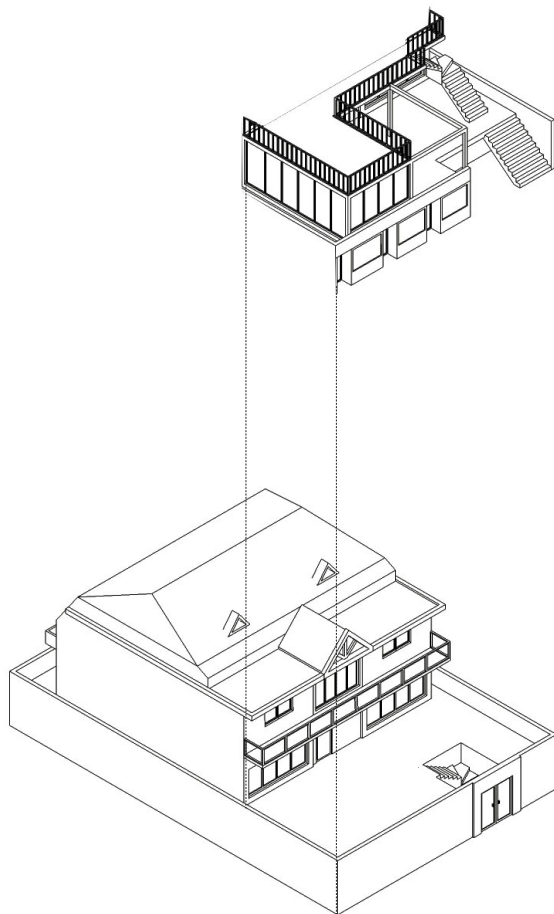
Wanneer je de wijk verder induikt, ontvouwt zich haar geheim: Hongdae is gebouwd op huizen. Elk kavel gaf ooit plaats aan een vrijstaand huis waarvan de tuin werd begrensd door hoge muren. Dat maakte de straten nauw. In de wijk woonden voornamelijk hoge regeringsfunctionarissen. Zij behoorden tot de selecte bevolkingsgroep die zich in de jaren zestig een eigen huis kon permitteren. In het centrum van Hongdae herinnert niet veel aan die tijd. Het is moeilijk voor te stellen dat hier nog niet zo lang geleden louter vrijstaande woonhuizen stonden. De meeste staan er overigens nog steeds. Ze zijn niet gesloopt, maar veranderd. Aangepast aan de tijd, de dichtheid en het gebruik. Je zou kunnen zeggen dat de kleine huizen van Hongdae groot zijn geworden; uitgegroeid tot volwassen gebouwen in een grote stad.

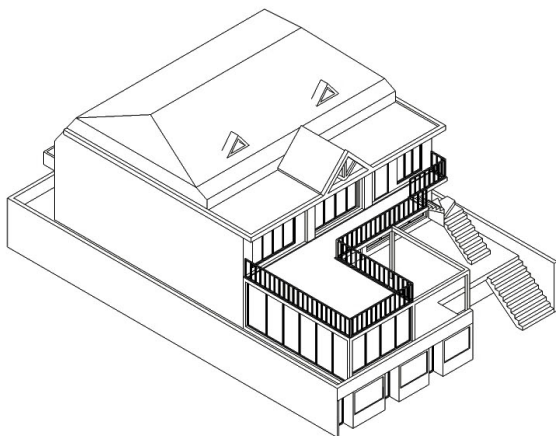
Die aanpassingen zijn niet plotseling gegaan, maar geleidelijk in kleine stappen. Een uitbouw, een opbouw, een aanbouw, weer een opbouw, een nieuwe gevel. Over een periode van tientallen jaren ontwikkelden de gebouwen zich tot ze samen de wijk vormden die Hongdae vandaag is. Op sommige plekken zie je het kleinschalige Hongdae van weleer nog, daar herleeft de geschiedenis. Toch kan het zo maar gebeuren dat zo'n locatie van de ene op de andere dag een sprong in de tijd maakt. Elk stukje van de wijk heeft zo haar eigen unieke oplossing of 'Seoulution' bedacht.



Villabebouwing
1973, Hongdae







Tandartspraktijk aan huis

Dit is een typische Hongdae-woning, in 1989 opgetrokken als vrijstaande woning op een ruime kavel met een hoge stenen muur. De poort voor de auto werd vaak als eerste omgebouwd tot kleine winkel. Daarna volgden meer winkels met het uitbouwen van het souterrain en het neerhalen van de muur. De gesloten muur veranderde zo geleidelijk in een open façade aan de straat. De nieuwe huurder, een tandarts, maakte de transformatie compleet door op de eerste verdieping een tuin aan te leggen met entree tot de kliniek. De bovenverdieping is een café geworden, gerund door dezelfde eigenaar.

2009년 05월

2011년 04월 (최근)

2010년 10월

• 2009년 05월





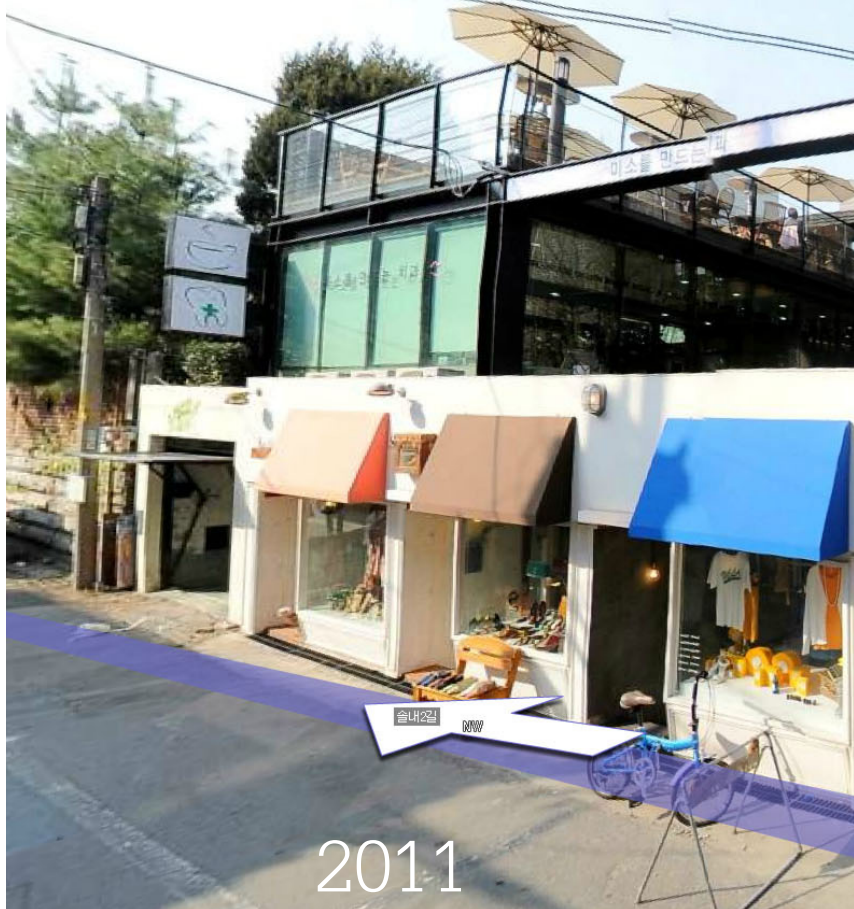
2011년 04월



☒ 2011년 04월 (최근)

☐ 2010년 10월

☐ 2009년 05월



2011

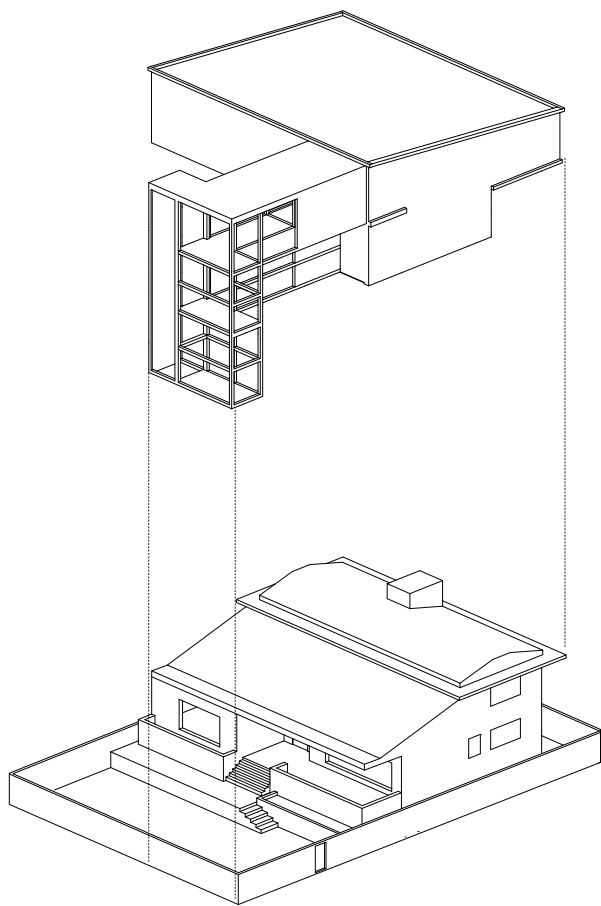


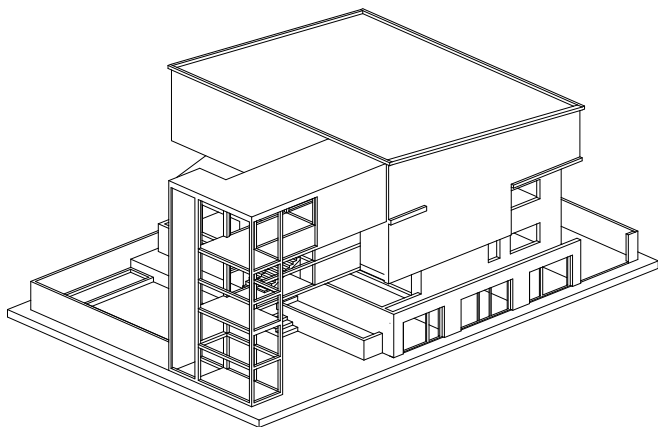


**Tandartskliniek en entree
Hongdae**



**Café en tuin met entree tot kliniek
Hongdae**





Woning op een voormalige woning

Het originele huis is in 1996 gebouwd door dezelfde architect die er in 2010 een modern gebouw overheen zette. Zijn kennis van het oorspronkelijke bouwwerk maakte het mogelijk de constructie van het bestaande huis door te trekken naar de nieuwe verdiepingen. De eerste aanzet tot transformatie gebeurde op de begane grond. Kleine winkelruimtes die langzaam verder uitbreidden en nu de hele begane grond innemen. Op de eerste verdieping is een schoonheidssalon gevestigd. Daarboven, op de eerste verdieping van de opbouw, zijn kleine kantoorruimtes voor verschillende bedrijfjes. In de woning op de bovenste verdieping wonen de schoonouders van de architect. Zij hebben een groentetuintje in een wintertuin met uitzicht op een hoofdstraat van Hongdae. Een trap aan de achterkant geeft toegang tot een dakterras. De nieuwe verdiepingen hebben een eigen opgang via een lift die op enige afstand van het gebouw staat. Het maakt de façade tot één geheel en geeft bovendien ruimte aan een grote entree.



2009





2011

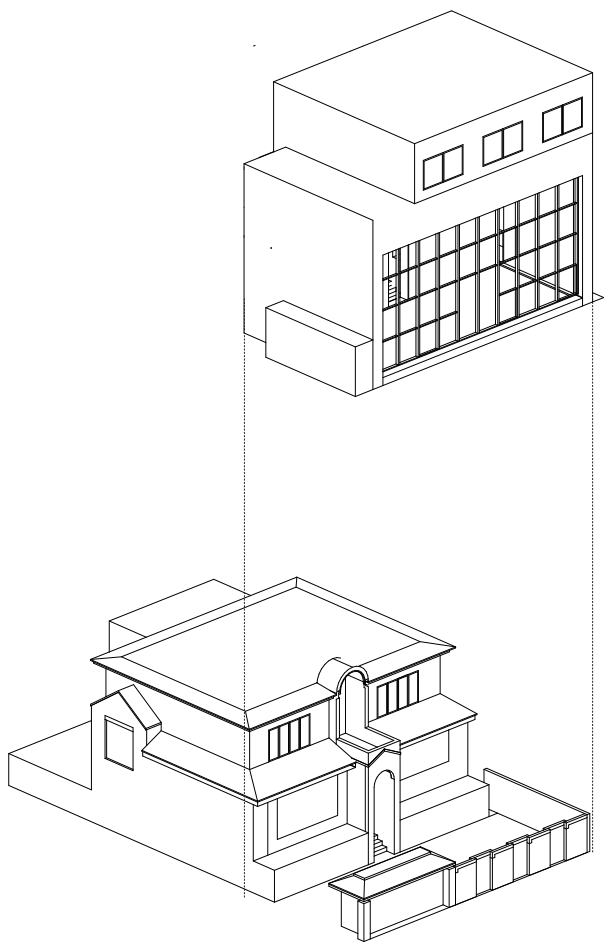


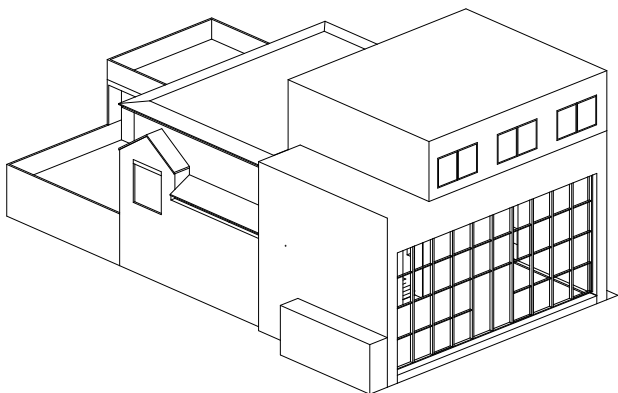


**Winkels op begane grond, woning en aparte ontsluiting
Hongdae**



Wintertuin
Hongdae





Grand café aan een huis

Het bestaande huis dateert uit 1991. De eigenaar van het nieuwe grand café zocht al een tijd naar een geschikte locatie en zag de kansen van de kavel. Door een dubbelhoge ruimte in de voortuin van het huis op te trekken is een ruimte ontstaan met grote glazen deuren die helemaal open kunnen naar de straat. De raamopeningen van het voormalig huis vormen doorzichten, de verschillen in vloerhoogte versterken dat. De open caféruimte ontsluit het voormalig souterrain dat wordt gebruikt als leeskamer en galerie. Het programma bestaat verder uit lounge ruimtes, een werkruimte en een tijdelijk verblijf. Het contrast tussen groot en klein en oud en nieuw maakt het gebouw open en besloten tegelijk.

2009년 05월

2011년 04월 (최근)

2010년 10월

• 2009년 05월

2009

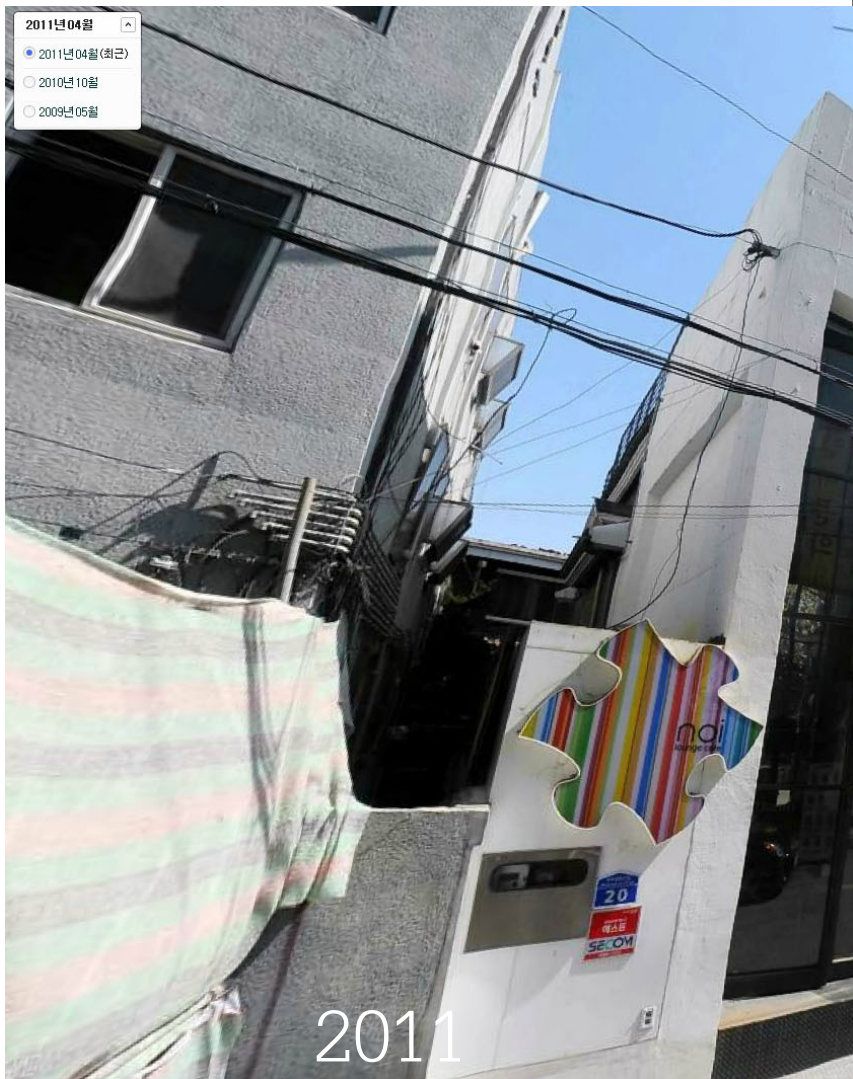


2011년 04월

☒ 2011년 04월 (최근)

☐ 2010년 10월

☐ 2009년 05월



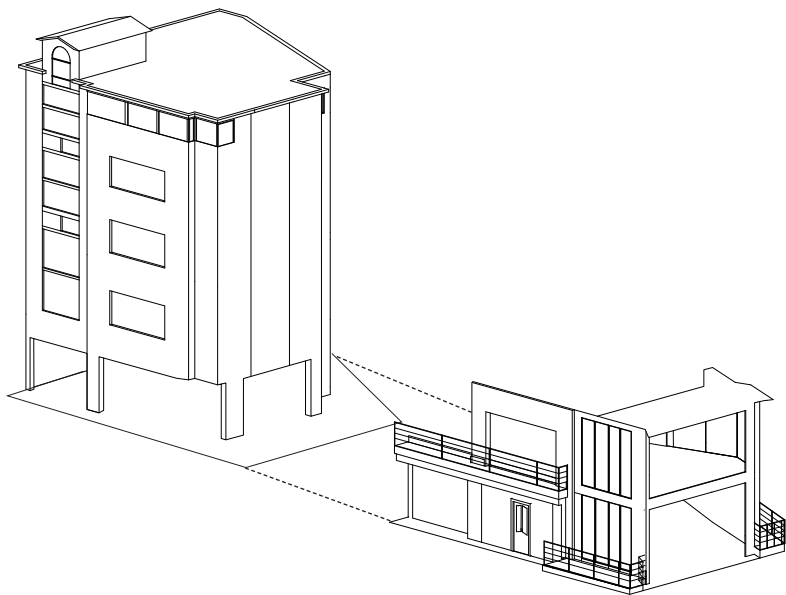


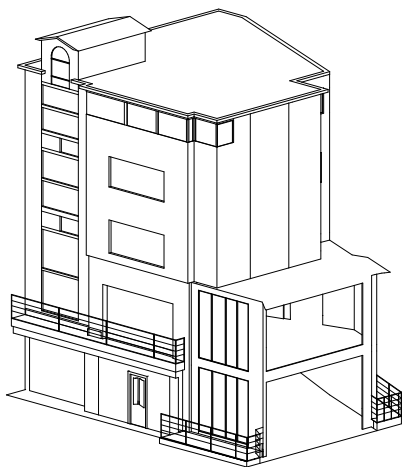


**Dubbel hoge ruimte in de voortuin van het huis
Hongdae**



**Voormalig souterrain opent naar nieuwe ruimte
Hongdae**





Commerciële plint in parkeergarage

Dit type appartementen is in de jaren negentig in grote aantallen gebouwd. De begane grond werd volledig bestemd voor parkeren als oplossing voor het nijpende parkeerprobleem. Dat leidde in combinatie met de blinde hoekgevel tot een levenloze straat met een dode hoek. De vestiging van een café maakt de straat af en geeft aanleiding tot een nieuwe plint. Het café loopt door binnen het bestaande gebouw en verlevendigt de begane grond. De gebouwen ernaast volgen het voorbeeld waardoor een nieuw straatbeeld ontstaat.

2008년 11월

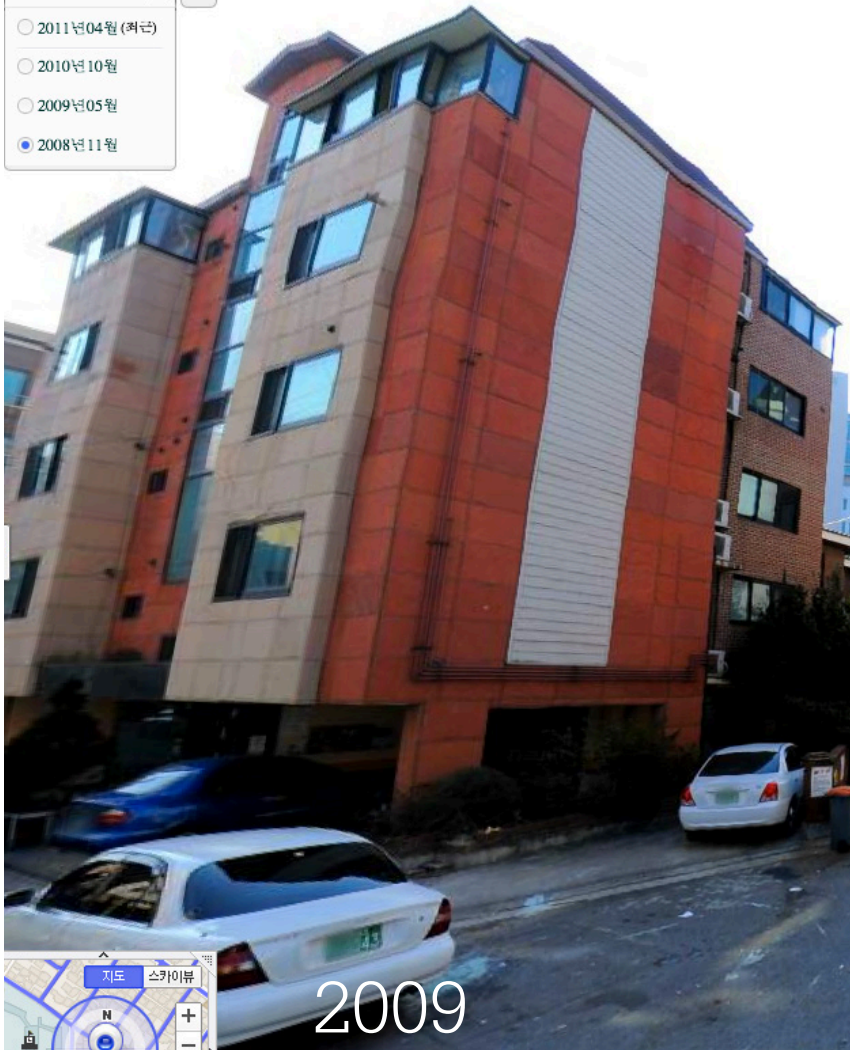


☐ 2011년 04월 (최근)

☐ 2010년 10월

☐ 2009년 05월

☒ 2008년 11월



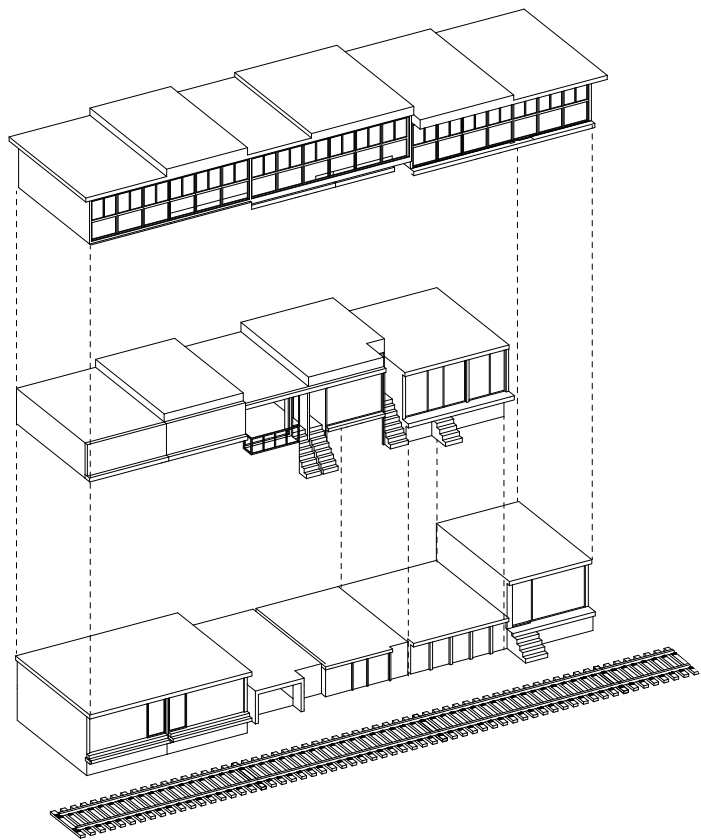
2009

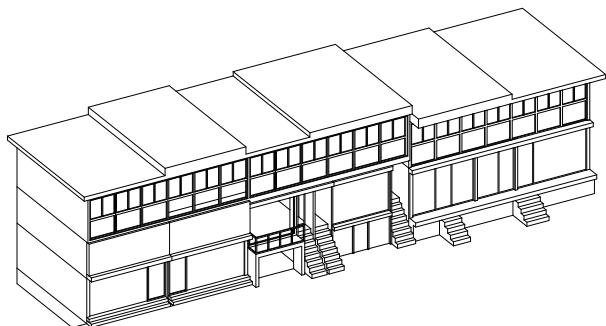




2011





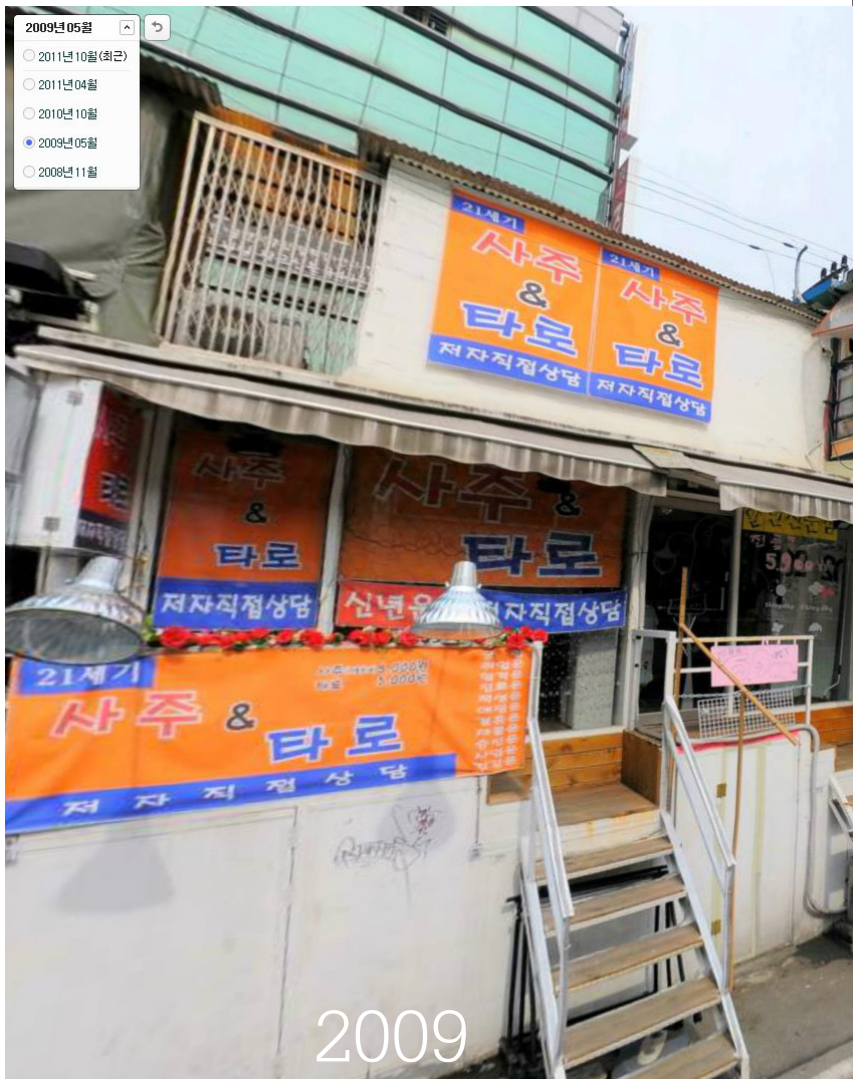


Creatieve ruimte aan voormalige spoorlijn

Het voormalige goederentreinspoor splitste Hongdae in tweeën. De naastliggende markt gaf aanleiding tot illegale bouwsels van één laag die met de rug naar de treinbaan stonden. Bij het opdoeken van de spoorlijn kwam een open ruimte vrij over de volle lengte van Hongdae. De kleine bouwsels kregen twee voorkanten en werden al snel bevolkt door een creatief publiek, studio's en winkeltjes. Met iedere aan- en opbouw groeide deze organische structuur uit tot het kloppende hart van Hongdae, 250 meter lang en 4 meter diep.

2009년 05월

- ☐ 2011년 10월 (최근)
- ☐ 2011년 04월
- ☐ 2010년 10월
- ☒ 2009년 05월
- ☐ 2008년 11월



2009





2011



100%
1:10000
1:10000
1:10000
1:10000



Woning



Woning - bar

2008년 1월
11월 10일 (수요일)
11월 14일
11월 18일
11월 22일
11월 26일
11월 30일

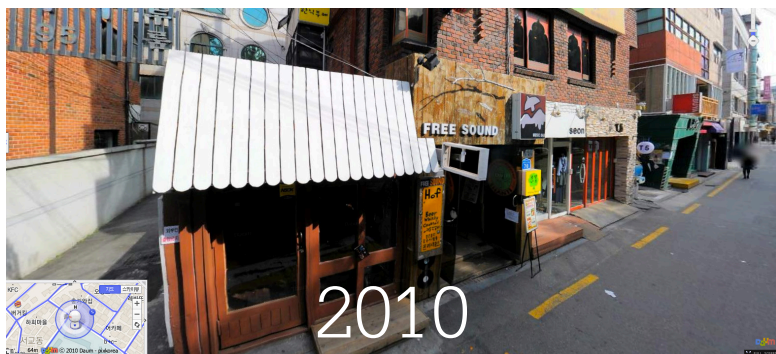


Transformatie gedurende vier jaar
Van restaurant, via speelhal naar dancing





Parkeer - winkel



Passage - winkel



82



Woning



서교동성당

이동태



서교초교

홍대입구역

‘De praktijk van grenzen bepalen en
oprekken raakt de kern van de
ontwikkeling van Seoul’

4. GRENZEN

Het vastleggen van grenzen is één van de essentiële bouwstenen in de groei van elke stad. In eerste instantie de fysieke grenzen, maar ook de daarmee samenhangende juridische grenzen. Dat wil zeggen de afspraken die we maken over de rechten die mensen verwerven met die grenzen. Traditioneel heeft elke Koreaanse woning een muur die zowel de privacy van de bewoners garandeert als de grenzen van het eigendom vastlegt. De fysieke grenzen zijn over het algemeen keihard, want opgetrokken uit onverwoestbare materialen. De juridische grenzen geven uiteindelijk de doorslag, maar die zijn flexibeler. Een juridische grens valt namelijk makkelijker op te rekken dan een fysieke door hem op een andere manier te interpreteren of zelfs te veranderen.

De praktijk van grenzen bepalen en oprekken raakt de kern van de ontwikkeling van Seoul. Van origine was het een aristocratische stad, gesticht in 1430 na Christus rondom het leven aan het hof. De plaats waar de stad ligt komt niet voort uit een toevallige samenloop van omstandigheden, maar is bewust gekozen op basis van de gunstige locatievoorwaarden. Seoul is dan ook een zeer vroeg voorbeeld van een volledig geplande stad. Wonen was er alleen toegestaan voor relaties van de keizer. Hun positie ten opzichte van de machthebber bepaalde waar ze woonden en de omvang van hun land en huis. Zo mocht een verwant (chongch'in) maximaal 40 'kan' bouwen, terwijl een laag geplaatste burger (sohins) niet meer kreeg toegewezen dan 10 kan. Een kan stond voor de ruimte

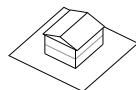
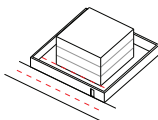
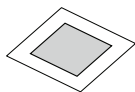
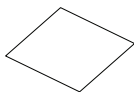
‘De onzichtbare maar directe relatie
tussen regelgeving en ruimte’

tussen vier kolommen en was dus niet groter dan één overspanning. Het opzoeken van speelruimte binnen deze regelgeving liet echter niet lang op zich wachten. De eerste flexibiliteit zat al binnen de grenzen van de regel zelf. Bij het vergroten van de overspanning door gebruik van grotere bomen kon namelijk ook het huis groter worden. Niet lang daarna deden zich door toenemende laksheid in de handhaving allerlei excessen voor, zoals het steeds grotere vloeroppervlak voor de rijkere en bevriende bovenlaag. De regels werden vervolgens aangepast om bij deze praktijk aan te sluiten.

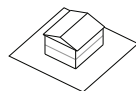
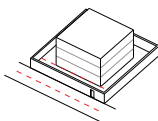
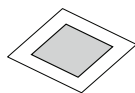
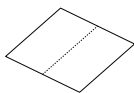
Het oprekken en opzoeken van de speelruimte in de bouwregelgeving bepaalt tot op de dag van vandaag de ontwikkeling van de stad en raakte vanaf de Koreaanse Oorlog zelfs in een stroomversnelling. Seoul groeide met een snelheid die door de bouwproductie niet was bij te benen en dat legde een enorme druk op het bestaande stedelijke gebied. Die ontwikkeling bood een voedingsbodem voor illegale bewoning van eengezinswoningen door meerdere families. Hiermee werd de basis gelegd voor het oprekken van de juridische grenzen en dat leidde tot continue aanpassing van de bouwregelgeving. Een eindeloze stroom aanpassingen en veranderingen hebben Hongdae gemaakt tot wat het nu is.

De tabel op de volgende bladzijdes geeft een overzicht van cruciale bouwregelgeving voor kavels. Vervolgens worden verschillende regels getoond die opvallende en intrigerende ruimtelijke uitwerkingen hebben. Dit laat de onzichtbare, maar directe relatie tussen regelgeving en ruimte zien.

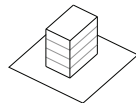
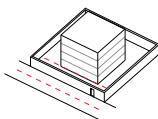
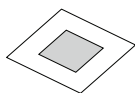
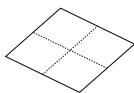
1970



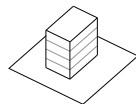
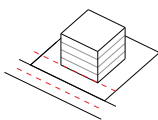
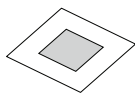
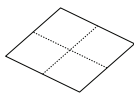
1980



1990



2000



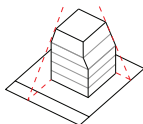
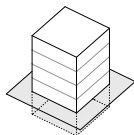
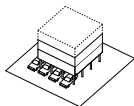
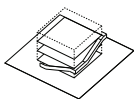
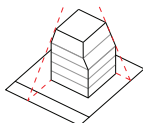
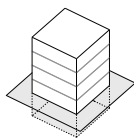
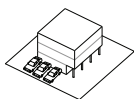
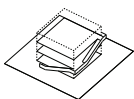
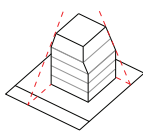
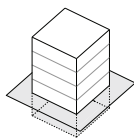
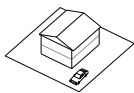
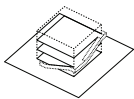
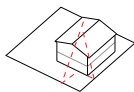
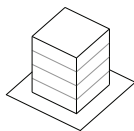
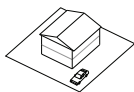
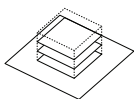
Kavelgrootte

Bebouwingsvlak

Straatrelatie

Typologie

Verandering in bouwregelgeving



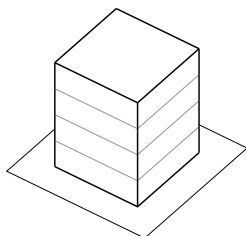
Dichtheid

Parkeren

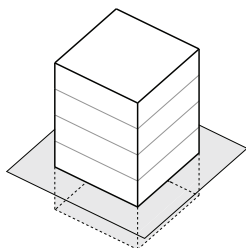
Kelder

Daglicht

1973



2000



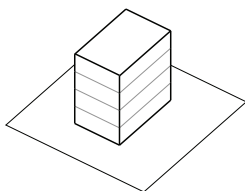
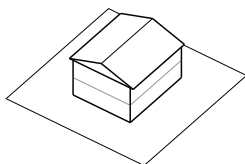
Van kelder naar club

Over het algemeen was een kelder een ideale manier om extra vloeroppervlak toe te voegen zonder dat dit meetelde in de dichtheid (FSI). Het leidde tot grootschalige ondergrondse uitbreidingen van parkeerverdiepingen. De definitie van ondergrondse ruime bleef echter een punt van discussie. Om die te beëindigen werd een verhoudingsgetal gebruikt tussen het boven- en ondergrondse deel van de kelder. Vóór 1985 telde elke ruimte die eenderde of meer boven de grond uit stak mee, daarna werd dat de helft. Gebouweigenaren rekten de regel echter massaal op in hun eigen voordeel. Ze verdiepten de ondergrondse ruimtes steeds verder waardoor de verhouding veranderde en de kelders alsnog buiten de grens vielen. Met als resultaat hoge ondergrondse ruimtes die prima plek bieden aan bijvoorbeeld clubs en ateliers.



Club in diepe kelder

1985



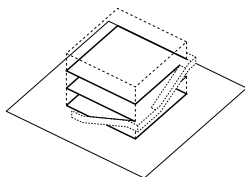
Van illegaal wonen naar diversiteit

De illegale bewoning van eengezinswoningen bleek eind jaren zeventig niet meer te stoppen. Dit resulteerde in het legaliseren van het woningbezit door eerdere eigenaren in 1985 en vervolgens de verhuur aan verschillende huurders in 1990. De nieuwe typologieën konden verschillende families onder één dak huisvesten en dat maakte hogere dichtheden mogelijk. Het veranderde ook de eigendomsverhouding; gebouwen konden worden ontwikkeld voor meerdere gezinnen of worden onderverhuurd waarmee een nieuwe bron van inkomsten ontstond. De maximale hoogte werd in de loop der tijd steeds bijgesteld.

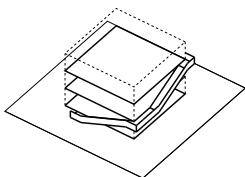


Meergezinswoningen

1985



1993



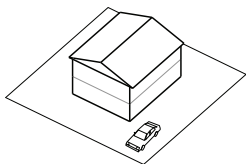
Van trap naar collectieve ruimte

De wens voor het zelfstandig gebruik van de bovenverdiepingen bracht de buitentrap naar Hongdae. Bestaande woningen konden net als nieuwe een trap toevoegen zonder dat dit meetelde voor de dichtheid (FSI). Vanaf 1985 ontstond een wildgroei aan nieuwe ontsluitingen waardoor in 1993 is besloten deze uitbouwen toch mee te nemen in de oppervlakteberekeningen. De trap verplaatste zich vervolgens naar het midden van het gebouw en de portiektypologie was geboren.

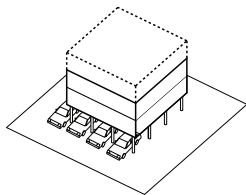


Buitentrap

1991



2000



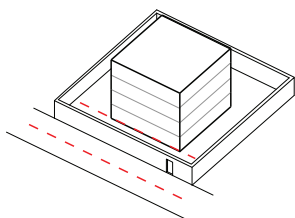
Van parkeernorm naar nieuwe typologieën

Om het toenemende parkeerprobleem in de publieke ruimte op te lossen, werden de regels aangepast om meer parkeer-ruimte op de kavel zelf toe te staan. Ter compensatie voor huiseigenaren telde de parkeerruimte binnen de bebouwings-contour niet mee voor de dichtheidsberekeningen. Dit resul-teerde in de mogelijkheid een extra verdieping toe te voegen, en dus waarde. Een nieuwe 'pilotis'-typologie deed al snel zijn intrede, maar oogstte een decennium later alweer kritiek omdat deze de directe relatie van de woningen met de straat doorbrak. De regel werd daarom weer opgeheven.

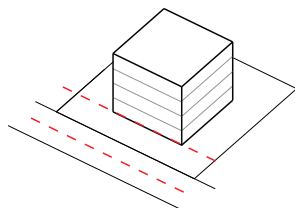


Parkeren op maaiveld

1991



2012

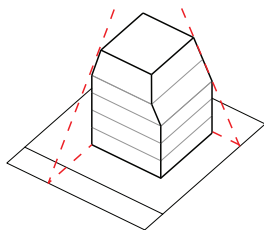
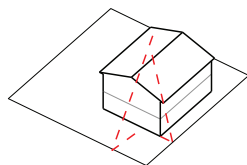


Van besloten naar open

Vanaf het begin bepaalden muren rondom de kavels in Hongdae de grens tussen publiek en privé. Een harde grens die het eigen domein afbakende. Met de komst van meer diversiteit in woningtypen, hogere dichtheden en functionele diversiteit brokkelde die harde scheidslijn beetje bij beetje af. Privé werd collectief, op de groene ruimte rondom het huis kwam bebouwing en de muren zelf werden de voorkanten van nieuwe functies. Uiteindelijk loste de muur volledig op en opende Hongdae zich naar de buitenwereld. Het werd een wijk waarin de groeiende gebouwen oprukten naar de straat en op afstand werden gehouden door nieuwe regels zoals rooilijnen en kavelgrenzen.



Overgebleven muur rondom kavel



Diagonale controle

De meest invloedrijke grens binnen de bouwwetgeving is zonder meer de toepassing van de diagonale controle op daglichttoetreding, vergelijkbaar met de bekende 'setback'-regel in New York. Door het trekken van een diagonale lijn vanaf de kavelgrens met de verhouding van 1:4 richting de zon wordt de toetreding van licht en openheid gewaarborgd voor elke kavel in Seoul. Voor de bezonning van het openbaar gebied bestaat een vergelijkbare regel. De regel is helder maar tegelijk dynamisch, doordat het samenvoegen van kavels een grotere bouwvelop oplevert. De uitkomst van deze regel is dat Seoul zich ontwikkelt binnen een onzichtbaar silhouet van diagonale lijnen die als een potentiële skyline over de stad hangt. Een spel tussen verticale en diagonale lijnen met horizontale grenzen. Het is Seoul in optima forma, een stad die zo ver kan verdichten als de openheid het toe laat.



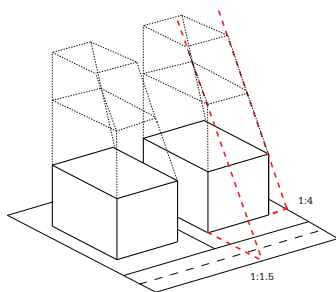
Restaurant en kantoor

‘Een stad die zo ver kan verdichten
als de openheid het toe laat’

5. STIMULERING

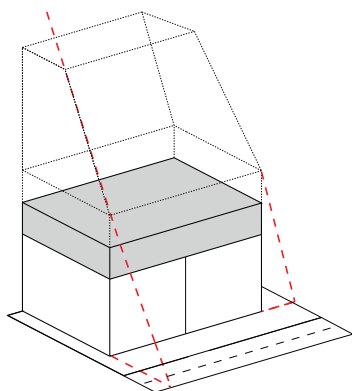
De toekomstige verandering die Hongdae te wachten staat, is sterk verbonden met de invoering van het zogenoemde District Plan. Deze nieuwe vorm van sturing vertegenwoordigt op een prachtige manier het denken in potenties in plaats van beperkingen. Ze is gebaseerd op de filosofie dat regels er zijn om iets mogelijk te maken, richting te geven, te sturen - niet om eerst zoveel mogelijk te verbieden.

Het District Plan biedt een raamwerk waarin de ondernemersdrift kan floreren. Eigenlijk is het geen plan. Eerder een dynamisch systeem met regels die niet alleen vertellen wat niet mag, maar ook wat mogelijk en zelfs wenselijk is. Om deze transformatie te sturen, wordt een ingenieus systeem van bonusregels gebruikt dat de grondeigenaar verleidt meer te doen dan strikt noodzakelijk. Het nodigt uit tot het verhogen van de kwaliteit en beloont dat met kwantiteit. Daarmee kanaliseert het de ondernemende houding van het individu om de waarde van vastgoed te optimaliseren en werkt het als katalysator voor dynamische ontwikkelingen. Het resultaat van deze flexibele en dynamische sturingsmechanismen is een zeer divers stedelijk veld met zowel grote stedelijke ontwikkelingen als kleine architectonische transformaties. De overgang van een huis naar een publieke functie of van een woonwijk naar een commercieel centrum en van lage naar hoge dichtheden wordt daarmee een continu proces dat zich in hoog tempo kan voltrekken.



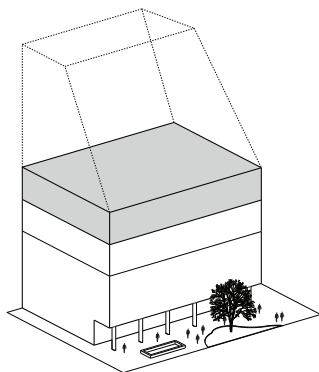
Basis

Maximum ratio



Gezamenlijke ontwikkeling

2 plots + 10%
 3-4 plots + 15%
 > 4 plots +20%



Publieke ruimte

Regel:

$$a + (a * p * b)$$

a = Standaard ratio

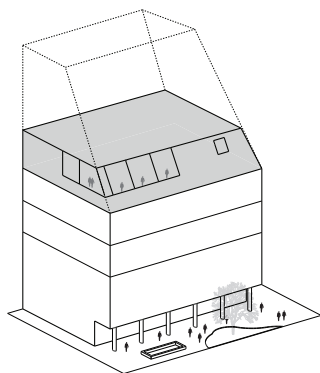
p = % grondvloer geven aan
publieke ruimte

b = % bonus = 50% voor pilotis type
120% voor open type

vb. Plot met standaard ratio 3 wil 10%
van de plot voor publieke ruimte
bestemmen onder de arkade. Het extra
vloer oppervlak (bonus) wordt dan:

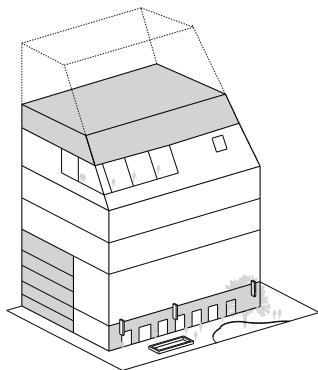
$$3 + (3 * 10\% * 50\%) = 3.15$$

+ 5 %



Publieke bovenste verdieping

+ 10 %



Aanbevolen programma

Regel:
 $a + (a * g * b)$

a = Standaard ratio

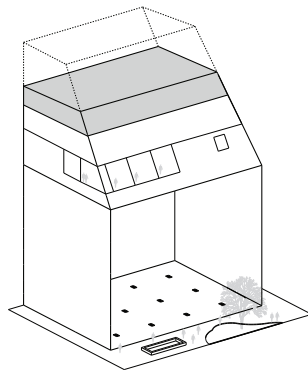
g = % aanbevolen gebruik (vb. cultureel + sociaal huur)

b = % bonus = vb. sociale huur 20%

vb. Volume met standaard ratio van 3 wordt gevuld met 50% sociale huur.
 Het extra vloer oppervlak (bonus) wordt dan:

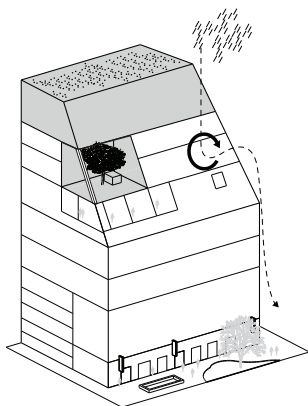
$$3 + (3 * 0.5 * 0.2) = 3.3$$

$$+ 10 \%$$

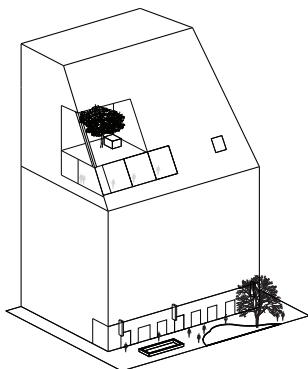


Flexibel vloerplan Scheiding constructie en installatie

+ 20%



Design + 10 %
Eco-vriendelijk + 5%
Energie besparend +5%



Het resultaat
Maximale beloning voor
gewenste particuliere initiatieven

Optimale Seoulution

Een gebouw dat de mogelijkheden in het systeem en de regelgeving optimaal benut, is het AA Design Museum. Het maximaliseren van het vloeroppervlak binnen de grenzen van de daglichtregelgeving leidt tot de vorm van het gebouw. De 'filosofie van ibaiseun' heet dit gekscherend onder architecten, ofwel de 'filosofie van vol', tot de nok toe gevuld.

De opdrachtgever van het gebouw is een vooruitstrevende ondernemer die een statement poneert tegen het heersende beeld dat een museum uitsluitend tentoonstelt. Zijn museum is café en shop tegelijk. Designmeubelen maken deel uit van de inrichting en zijn beschikbaar voor gebruik en verkoop. De opdrachtgever tekende de envelop van het gebouw zelf; een betonnen container met dubbelhoge verdiepingen door het hele pand. Dit vergroot de ruimtelijkheid en flexibiliteit voor latere inbouw. De functies zijn verplaatsbaar en uitbreidbaar binnen de vorm van het gebouw en dat levert bonusvloeroppervlak op. Op de bovenste verdiepingen bevinden zich het kantoor, de design studio en de woning van de eigenaar. De onderste lagen vormen het museum, inclusief een diepe kelder die niet meetelt in het vloeroppervlak omdat de verhouding tussen het onder- en bovengrondse deel gunstig uitvalt. Het resultaat is veel ruimte en flexibiliteit met een minimale investering.





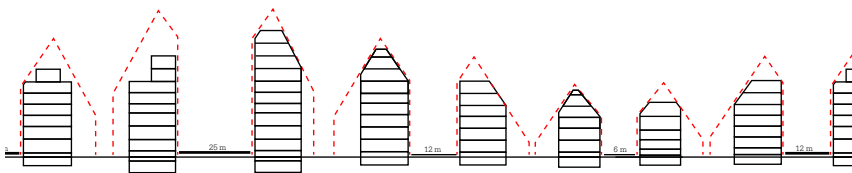
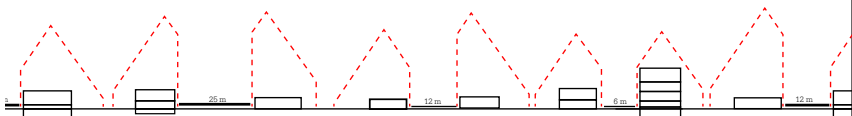
AA Design Museum



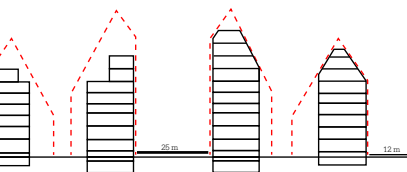
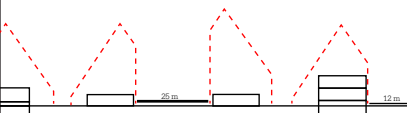


AA Design Museum
Atelier





Stadsbeeld en daglichttoetredingsregel
 1928, 2000, Seoul Museum of History



Transformatie stadsbeeld

Het systeem en bouwregels hebben een sturende kracht uitgeoefend op het stadsbeeld van Seoul. Daarbij zijn de regels bijna onopgemerkt ontwerp-instrumenten geworden, die continu een balans opzoeken tussen vrijheid en beperking.



Dynamische stad Seoul





Seoul vanuit de lucht







‘De balans tussen vrijheid en zekerheid
raakt de kern van de stad, maar we lijken
doorgeslagen te zijn in de hang naar
zekerheid’

6. TERUG NAAR NEDERLAND

In de loop van de tijd zijn we in Nederland gewend geraakt aan ons planologisch systeem met bijbehorend instrumentarium. Deze planningsmethode brengt veel goeds voort, maar heeft op dit moment ook zijn beperkingen. Ons systeem geeft uitdrukking aan een goedbedoelde mentaliteit van risicobeperking en rechtsbescherming, maar we lijken doorgeslagen in onze hang naar zekerheid. We blinken uit in het beheren en beschermen van onze ruimte. Tegelijkertijd weten we ons instrumentarium moeilijk dynamisch in te zetten. We hebben moeite de stad te begrijpen als een dynamisch proces met stadsbeelden die door gebruik kunnen veranderen. Als we dat wel doen, kunnen we het proces bijsturen door te anticiperen en open te blijven staan voor verrassingen. Er gaan altijd stemmen op om ons systeem en werkwijze te veranderen. Na de financiële crisis klinken ze luider dan ooit, getuige de pleidooien voor spontaniteit, flexibiliteit, bottom up-ontwikkeling, organische groei, alternatieve instrumenten en andere verdienmodellen.

Interessant is dat de huidige instrumenten wel degelijk alle mogelijkheden bieden voor een dynamische stad. De wet vraagt niet om statische juridische kaders en gefixeerde eindbeelden. Toch leggen we in bestemmingsplannen de bestemmingen nog heel precies vast en formuleren we strakke regels over bouw- en gebruiksmogelijkheden. Vaak gaan daar lange ontwikkelprocessen met slepende (onteigenings)procedures, onderhandelingen en onderzoeken aan vooraf. Of deze praktijk met de op

‘We blinken uit in het beheren en beschermen van onze ruimte, maar weten ons instrumentarium maar moeilijk dynamisch in te zetten’

handen zijnde 'fundamentele' herziening van het ruimtelijke orderingsrecht zal veranderen, is de vraag. Met de herziening krijgen lokale bestuurders meer verantwoordelijkheid en autonomie. De kans bestaat dat zij zeer conservatief blijven beschermen, zoals ze vanouds gewend zijn te doen. Om deze mentaliteit te doorbreken zijn goede voorbeelden nodig. En ook ontwerpend onderzoek naar hoe onze instrumenten een raamwerk kunnen bieden voor continue transformatie van de bestaande stad.

Hiermee doen we recht aan het wezen van de stad, zo prachtig verwoord door de Koreaanse kunstenaar Beom Kim in zijn boek 'The Art of Transforming': 'Consistent endeavor and courageous determination to be changed into something else comes from the dearest wish of the living thing. The wish is for it's survival.' Het dynamische systeem in Seoul en de voorbeelden in Hongdae waarin vrijheid voor particulieren, uitwisselbaarheid van functies, diversiteit tussen gebieden en stimulering van initiatief centraal staan, kunnen hiervoor een inspiratiebron zijn. Van het ogenschijnlijk ongeorganiseerde stadsbeeld kunnen we waardevolle lessen leren!

Bart Reuser
NEXT architects
juni 2012

Colofon

Tekst: Bart Reuser

Tekst- en beeldredactie: Jasper Nijveldt

Eindredactie: Ellen Meijer

Grafisch ontwerp: Thonik

Team Seoul: Hongyi CHOI, Sanghyun BAE, Soojin BAEK

Advies team: prof. Sung Hong KIM, University of Seoul; Doo Jin HWANG, Doojin Hwang architects; Ass. Prof. Jie Eun HWANG, University of Seoul; Sang Hyun LEE, TU Delft

Literatuur: Jae-Soon et al., 1999, Hanoak, Traditional Korean Homes, Choi, book; Ki-Bum PARK, 2003, A study of the urban tissue of residential area according to the change of building code, Chan-Hwan CHOI, article; Beom KIM, 1997, The art of transforming, book.

Fotografie: Straatbeelden 2012 en eerder: Daum.net; Luchtbeelden: Naver.com; Bart Reuser

Uitgever: Bond van Nederlandse Architecten (BNA)

Deze uitgave is mede mogelijk gemaakt door de donateurs van het BNA Onderzoekfonds

ISBN 978-94-6190-131-6



BNA Onderzoek

Postbus 19606

1000 GP Amsterdam

T 020 555 36 66 F 020 555 36 99

bna-onderzoek@bna.nl

www.bna-onderzoek.nl

Seoulutions for Dutch cities: NEXT architects gaat verder door te onderzoeken wat 'Seoulutions' in een Nederlandse context kan betekenen. Wat zijn de belemmeringen en kansen binnen het Nederlandse stedenbouwkundig instrumentarium voor een dynamische stad?

NEX
archite