

Oude gebieden, nieuwe functies

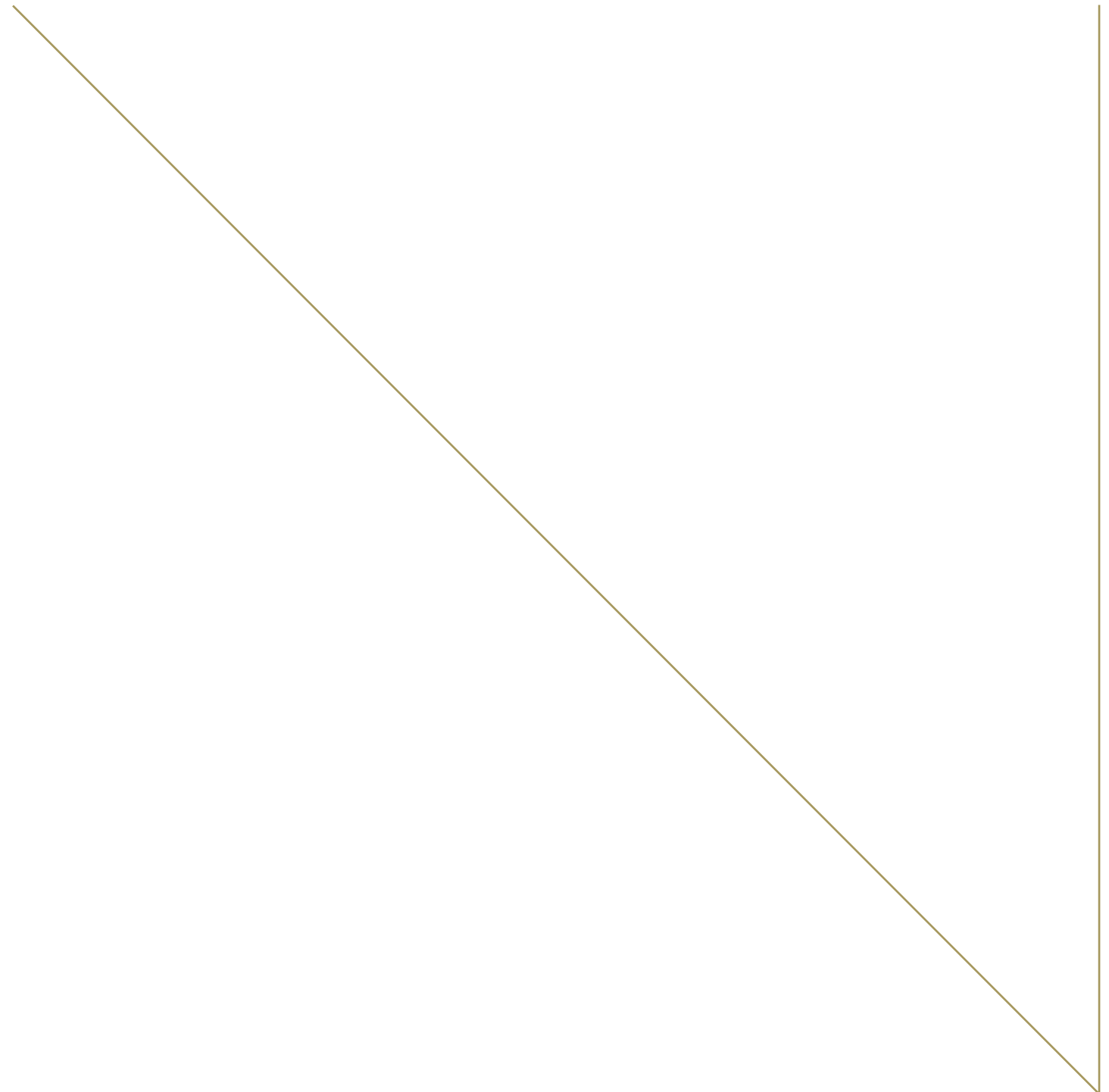
**Binnenstedelijke transformaties met
bijzondere kwaliteit**





Oude gebieden, nieuwe functies

**Binnenstedelijke transformaties met
bijzondere kwaliteit**



Oude gebieden, nieuwe functies

Afgeschreven industrieterreinen, verouderde havens, militaire complexen en buiten gebruik gestelde rangeerterreinen. Allemaal binnenstedelijke gebieden die aan het eind van hun levenscyclus zijn. Bijna iedere stad heeft er mee te maken. Vele tientallen van dergelijke gebieden worden nu en in de komende jaren aangepakt. Transformatie van die gebieden sluit naadloos aan bij het doel van de Nota Ruimte om veertig procent van alle nieuwe woningen, winkels en kantoren binnen bestaande steden en dorpen te bouwen. Als we dat goed aanpakken, betekent het een impuls voor de stad, voor een open buitengebied en voor de economie. Het vraagt om een nieuwe vorm van stedenbouw met als centrale thema's: gebiedsontwikkeling in een bestaande stedelijke context, omgang met cultuurhistorisch erfgoed en samenwerking tussen marktpartijen en overheid. Het ministerie van VROM ondersteunt die vorm van stedenbouw met de uitwisseling van kennis en met instrumenten als de nieuwe Wro, de Grondexploitatiewet en de Omgevingsvergunning. Binnenstedelijk bouwen is lastig, maar de praktijk wijst uit dat het kan en dat het veel oplevert. Deze brochure laat zien welke unieke kansen verouderde industrieterreinen in dat verband bieden.

Om welke gebieden gaat het?

In de negentiende en begin twintigste eeuw zijn overal in Nederland kazernecomplexen, havengebieden, nieuwe industrieterreinen en rangeerterreinen tot bloei gekomen. De terreinen kwamen veelal aan de rand van de toen nog kleine steden te liggen, goed ontsloten via spoor- en vaarweg. Nu, een eeuw later, zijn die terreinen volledig door de gegroeide steden ingesloten. Bovendien zijn ze niet meer geschikt voor de functies waarvoor ze ooit dienden: tegenwoordig stellen we op het gebied van milieu, bereikbaarheid en ruimte totaal andere eisen. Er zijn tientallen voorbeelden: de Westergasfabriek in Amsterdam, de terreinen van Stork en Holec in Hengelo, de Markzone in Breda, Strijp S van Philips in Eindhoven, Enka in Ede en Kema in Arnhem, de Kanaalzone in Apeldoorn, de Limoskazerne in Nijmegen, de Kromhoutkazerne in Utrecht, de marinewerf in Den Helder en ga zo maar door. Een aantal projecten komen in deze brochure voorbij. Grote binnenstedelijke gebieden komen vrij voor een nieuwe invulling. Gebieden van tientallen, soms meer dan honderd hectares kunnen door de stad in gebruik worden genomen. Er is ruimte voor wonen, nieuwe bedrijvigheid, cultuur, zorg, onderwijs en vrijetijdsvoorzieningen. Het zijn kansen van jewelste. Na een jarenlange, bijna ongeremde uitwaaijende verstedelijking, is het nu mogelijk de aandacht te vestigen op de bestaande stad.

Beginnen bij wat er is

De herontwikkeling van een binnenstedelijk gebied vraagt om een nieuwe benadering van de stedenbouw. Er is geen tabula rasa. Bestaande gebouwen, de stedenbouwkundige structuur en de milieusituatie bepalen in sterke mate de mogelijkheden. Er zijn veel beperkingen en er zijn veel moeilijkheden die moeten worden overwonnen. Maar er zijn evenzoveel unieke kansen en het is de kunst om die kansen op te sporen en te benutten. Zo zijn veel terreinen en gebouwen met trots en vakmanschap ontworpen. Indertijd, na een lange periode van armoede, waren dit immers de toonbeelden van de nieuwe welvaart. Neem bijvoorbeeld De Hallen: een tramremise in Amsterdam Oud-West. Dit gebouwencomplex is tot stand gekomen in de begintijd van de elektrische tram. De trots op dit moderne middel van vervoer straalt van de gebouwen af: nog afgezien van de bijzondere constructies, zijn de gebouwen zeer gedetailleerd ontworpen met jugendstilmotieven, natuurstenen ornamenten en houtsnijwerk. Een belangrijke vraag is: welke nieuwe functies kunnen die gebouwen aan? De gebouwen hebben een zeer uitzonderlijke maatvoering waardoor het aantal mogelijkheden beperkt is. Een tweede vraag die bij gebiedstransformatie vaak opkomt is: hoe sluit de stedenbouwkundige structuur aan op de bestaande omgeving? De meeste locaties zijn altijd gesloten gebied geweest. Door ze nu op te nemen in het stedelijke weefsel, ontstaan er nieuwe routes, oriëntatiepunten en nieuwe openbare ruimte. Een goed voorbeeld is het gebied van de Bergse Haven bij Bergen op Zoom. Door dit gebied, een verouderd bedrijventerrein, te herontwikkelen, komt de stad opnieuw aan het water te liggen. Verder speelt met het transformeren van een industriegebied naar andere functies het milieu bijna altijd een grote rol. Hinder- en veiligheidscirkels komen anders te liggen en de bodem moet vaak worden gesaneerd. Gebouwen zijn meestal niet geïsoleerd. Dat kan de kosten voor transformatie aanzienlijk verhogen, maar door milieuaspecten aan de voorkant van het proces in de planvorming mee te nemen, ontstaan er ook nieuwe kansen.

Integrale gebiedsontwikkeling

Gebiedstransformatie is een kwestie van integrale ontwikkeling. De kenmerken van een gebied worden in relatie met de cultuur en de behoeften van de stad gebruikt in een nieuwe ontwikkeling. Er wordt een concept gemaakt, uitgaande van een onderlegger van cultuurhistorie, bereikbaarheid en milieu. Op basis van zo'n concept kunnen de gebouwen, de openbare ruimte en de omliggende stad één geheel vormen. Zo is er bij de herbestemming van de Limoskazerne in overleg met omwonenden voor gekozen om

bijna de helft van het gebied als openbaar park in te richten. De tweede stap is om binnen het gebiedsconcept het te realiseren programma te bepalen en daarbij de mogelijkheden voor herbestemming van afzonderlijke gebouwen te bekijken. Het maken van een ontwerp en het beoordelen van milieukundige, stedelijke en bouwtechnische mogelijkheden gaan daarbij hand in hand met het berekenen van de financiële consequenties en het maken van marktanalyses. De projecten in deze brochure laten zien dat behoud van de geschiedenis daarbij overigens geen wet van Meden en Perzen is. Het uitgangspunt is om vernieuwing te realiseren; de bestaande situatie, ook op het gebied van cultuurhistorie, geldt als inspiratiebron. Er wordt gezocht naar mogelijkheden om een nieuwe betekenis aan een gebied en de gebouwen toe te kennen. Dat kan een lange zoektocht opleveren, maar zodra er maatwerk in ontwerp, techniek en markt is gevonden, is er een bijzondere kwaliteit mogelijk.

Natuur, recreëren en wonen: dat zijn de nieuwe functies van de Geertruidapolder, een oud bedrijventerrein in Bergen op Zoom.



Bergse Haven, Bergen op Zoom

Aan de westkant van Bergen op Zoom ligt de Geertruidapolder. Hier is een bedrijventerrein gevestigd dat de laatste jaren slecht functioneert en nu steeds meer verrommelt. Het terrein blokkeert bovendien de relatie tussen de stad en het water. De gemeente gaat dit gebied transformeren tot Bergse Haven. De nog resterende bedrijven worden verplaatst zodat er ruimte ontstaat voor een nieuwe stadswijk aan het water met in totaal 2.700 woningen. Daarmee kan Bergen op Zoom in een deel van de woningbehoefte van de komende jaren voorzien. Het wetland met slikken en schorren dat hier vroeger was, is als uitgangspunt voor de stedenbouwkundige opzet genomen. Hiermee is een lagune ontworpen met diverse schiereilanden. Om dit landschap te vormen, wordt de grond op verschillende plekken afgegraven en de polderdijk doorgestoken. De verwijderde grond wordt gebruikt voor een 20 meter hoge landschapdijk. Deze vormt een geluidsbarrière tussen de nieuwe woonwijk en het bedrijventerrein Noordland. Tegen het talud van de dijk komen woningen met aan de ene kant een dove gevel en aan de andere kant een riant uitzicht op de nieuwe lagune. Enkele cultuurhistorische elementen worden hersteld,



waaronder een zestiende-eeuwse fortificatie met een kenmerkende stervorm. De contouren worden teruggebracht en het fort krijgt zijn historische positie terug: vooruitgeschoven, omringd door water. Ook een watermolen wordt in oude glorie hersteld. Enkele waterlopen die vroeger zijn gedempt, worden nu weer ontgraven. Hierdoor ontstaat een logische verbinding tussen Bergse Haven en de oude stad. Zo wordt Bergen op Zoom weer net als voorheen een stad aan het water.

De kracht van cultuurhistorie

In cultuurhistorie schuilt een grote kracht. Want gebieden met geschiedenis en een identiteit maken de stad aantrekkelijk. Het maakt steden onderscheidend en het geeft aanleiding om een bijzondere, misschien onverwachte mix van functies te accommoderen. Het omgekeerde is ook waar: als de historie wordt veronachtzaamd, zijn bezwaarprocedures niet van de lucht. Dan worden plannen verworpen en ontwikkelingen vertraagd. Juist bij functieverandering van binnenstedelijke gebieden is cultuurhistorie een niet te onderschatten factor.

Behoud door ontwikkeling

Bij binnenstedelijke transformatie speelt cultuurhistorie bijna per definitie een grote rol. Gerealiseerde projecten leren dat cultuurhistorie kan worden benut om (nieuwe) maatschappelijke doelstellingen te bereiken. In 1999 verscheen de Nota Belvedere: een beleidsnota van het ministerie van OCW over de relatie tussen cultuurhistorie en ruimtelijke inrichting. Het motief van de nota is 'behoud door ontwikkeling': door nieuwe gebruiksmogelijkheden te zoeken worden cultuurhistorische waarden bewaard. En andersom geldt 'ontwikkeling door behoud': door zuinig te zijn op cultureel erfgoed investeren we in ontwikkeling en versterking van identiteit, kennis, woongenot, vestigingsklimaat en toeristisch potentieel. Deze basisgedachte blijkt in veel projecten tot aansprekende resultaten te leiden.

De monumentale waarde

Gebouwen en stedenbouwkundige structuren uit eerdere tijdperken hebben vaak een monumentale waarde. Bijvoorbeeld vanwege de uniciteit, de bijzondere architectuur, het vakmanschap waarmee een gebouw is gemaakt of de functie die een gebouw of een locatie heeft gehad. Daarin schuilt een waarde die soms niet direct wordt onderkend. Zo maakte Philips bij het project Strijp S in Eindhoven aanvankelijk nog bezwaar tegen de aanwijzing van een groot deel van de gebouwen als rijksmonument. Toen bleek dat daardoor ook nieuwe ontwikkelkansen ontstonden, werden die bezwaren ingetrokken. Nu blijven er zelfs méér gebouwen bestaan dan volgens de monumentenstatus nodig zou zijn. De ervaring in dit project is, dat door behoud en hergebruik van karakteristieke gebouwen het geheel beter is te vermarkten. Er is veel mogelijk door op een goede manier naar de essentiële cultuurhistorische elementen te kijken. Daarom is het belangrijk om bij een transformatieproject in een vroeg stadium duidelijkheid te krijgen over monumentale waarden. Dan biedt de cultuurhistorie een grote toegevoegde waarde. Als die duidelijkheid er bij de start van een project niet is, is het belangrijk om daarover zelf

afspraken te maken. Zie bijvoorbeeld het project Hart van Zuid in Hengelo waar de betrokken partijen een Convenant Industrieel Erfgoed hebben gesloten. Op vier A4'tjes hebben de samenwerkende partijen de essenties van het bestaande complex vastgelegd en is in acht procedureafspraken bepaald hoe zij daarmee omgaan.

De gevoelswaarde van cultuurhistorie

Cultuur is een levend verschijnsel doordat iedereen voortdurend steentjes bijdraagt aan het collectieve geheugen van de stad. Behalve tastbare gebieden en gebouwen hebben veel plekken voor mensen bijzondere, vaak strikt individuele identiteiten. Ze vertellen een verhaal. Kazerneterreinen, oude industriegebieden en havens waar mensen jarenlang hebben gewerkt, wemelen van die verhalen. Zie bijvoorbeeld de marinewerf in Den Helder: vele Heldenaren bewaren er hun dierbaarste herinneringen aan. Dit aspect van culturele eigenheid bestaat vaak slechts in het hoofd van mensen, maar het is niet minder aan een plek verbonden. Emoties zijn een moeilijk grijpbare, maar niettemin belangrijke leidraad bij transformatieprojecten. In veel projecten worden de verhalen opgetekend in een boek of verspreid via een website. Soms worden ze zichtbaar gemaakt in het gebied, bijvoorbeeld op plaquettes. In



het Gelderse Ulft leeft de ijzerindustrie van het transformatiegebied De Hutten voort in het Nationaal IJzermuseum en van de oorspronkelijke marinewerf in Den Helder zijn veel elementen geconserveerd en voor publiek toegankelijk.

Versterken van cultuurhistorische kwaliteit

Het doel van alle projecten in deze brochure is om de gebruikswaarde van een gebied te vergroten en tegelijk de eigenheid, die in de cultuurhistorie is verankerd, te bewaren. Het is vaak moeilijk om tussen die twee een symbiose te vinden. In de meeste projecten wordt eerst de omgeving in kaart gebracht, bijvoorbeeld met een cultuurhistorische verkenning of een cultuurhistorische effectrapportage. Wat zijn de kenmerkende kwaliteiten van een gebied? Welke verhalen zijn er aan het gebied verbonden? Zijn er in het verleden fouten gemaakt en kunnen die worden hersteld? Zijn de gebiedseigen kwaliteiten toegankelijk en hoe kunnen die worden versterkt? Die vragen worden beantwoord op het niveau van het gebied zelf en op het niveau van het gebied in zijn stedelijke en regionale context. Bij de cultuurhistorische verkenning is een goed participatietraject van belang. Mensen zijn immers bij uitstek de dragers van de eigenheid van een gebied. Zo is voor de

Strijp S, Eindhoven

Strijp S is een industrieel complex van Philips, 27 hectare groot, centraal in Eindhoven. Het complex vormt de bakermat van het elektronicabedrijf met allerlei gebouwen voor research, ontwerp, productie en opslag en een efficiënte verkeersruimte. Van de 330.000 vierkante meter vastgoed is bijna de helft aangewezen als rijksmonument. Philips verlaat het complex in fasen. Voor de herontwikkeling is het na een prijsvraag verkocht aan Volker Wessels. Omdat de gemeente grip op de transformatie wilde hebben, heeft zij met Volker Wessels de grondexploitatie maatschappij Park Strijp BV opgericht. Daar zijn grond en gebouwen in ondergebracht. Park Strijp werkt het plan verder uit en geeft in fasen opdracht aan Volker Wessels voor ontwikkeling en realisatie. De fasering van het project is complex, omdat Philips een deel van het terrein nog in gebruik heeft. Om toch nu al loop in het gebied te krijgen, worden de eerste gebouwen omgevormd tot ruimtes voor kunst, creatieve bedrijvigheid, design en combinaties van wonen en werken. Eindhoven wil zich hiermee profileren als creatieve stad van internationaal niveau en als hart van toptechnologie in de regio. De monumentale gebouwen zorgen voor de juiste

De binnenstad van Eindhoven krijgt er 3.000 woningen in een industriële setting bij nadat Philips het eigen gebied in fasen heeft verlaten.

herontwikkeling van De Hallen in Amsterdam via een ideeënpragvraag aan bewoners gevraagd wat zij het beste vinden voor de toekomst van de remise. Ook bij de transformatie van de westelijke Maasoever in Maastricht is aan bewoners (in georganiseerd verband) op die manier gevraagd naar ideeën. Vervolgens wordt vastgelegd hoe partijen met de vastgestelde waarden omgaan.

De Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten (RACM)

De RACM kan helpen om de cultuurhistorische kwaliteit in kaart te brengen en te versterken. Deze dienst is in 2006 ontstaan uit een samenvoeging van de Rijksdienst voor de Monumentenzorg met de Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek. De RACM is belast met uitvoering en handhaving van de Monumentenwet en neemt het voortouw in behoud, wettelijke bescherming en instandhouding van het erfgoed zodra monumentale, archeologische of cultuurlandschappelijke waarden in het geding zijn. De RACM is vooral ook een kennisinstituut. Bij veel projecten is de dienst daarom betrokken bij ontwerp en uitvoering. Vooral wanneer de dienst vroeg in het traject wordt betrokken, kan zij bijdragen aan inspirerende plannen en een goede belangenafweging. Na een



ambiance. Daarnaast is er ruimte voor nieuwbouw. In totaal komen er 2.500 tot 3.000 woningen, circa 150.000 vierkante meter kantoren en voorzieningen en 5.000 parkeerplaatsen. Behoud door herontwikkeling van industrieel erfgoed is een belangrijk kenmerk van het project. Door de gebouwen in hun omgeving te beschouwen, blijft de sfeer van innovatie, technologie en design bewaard. Deze historische ankerpunten vormen de basis voor de nieuwe positionering van het stadsdeel.

De voormalige tramremise in Amsterdam Oud-West is de bijzondere locatie voor een cultureel centrum, een stadsdeelkantoor en woningen.

nauwkeurige vaststelling van de monumentale waarde, kan op een verantwoorde manier worden besloten over veranderingen. Het toevoegen van een nieuw ontwerp levert dan een culturele meerwaarde op.

Leerpunten

- Cultuurhistorische elementen helpen om in transformatiegebieden te komen tot een interessant en aantrekkelijk stadsdeel.
- Industrieel erfgoed vertegenwoordigt een belangrijk deel van de cultuur en de geschiedenis van een stad of streek. Een belangrijk deel van de cultuurhistorische waarde schuilt in verhalen en herinneringen. Daarom is het belangrijk om bewoners bij het proces te betrekken.
- De monumentale status van gebouwen of een gebied vergroot de waarde ervan. Het is belangrijk vroeg duidelijkheid over die status te hebben. De RACM kan meedenken over de mogelijkheden van herbesteding.
- Een convenant met afspraken op hoofdlijnen werkt goed om voor alle partijen helder te maken hoe cultuurhistorisch erfgoed wordt beschermd. Dat is ook belangrijk in geval van bezwaarprocedures.
- Herbesteding van erfgoed vraagt om maatwerk op basis van de kansen van een gebouw, de regionale markt, de potentiële gebruikers en partijen die concreet willen investeren.



Krachtige wijken

Binnenstedelijke transformatiegebieden zijn vaak aanleiding om een nieuwe visie op de positie van een wijk of de stad als geheel te ontwikkelen. Er komt immers een gebied in de binnenstad bij, dat voorheen meestal was afgesloten, en nu een bijdrage kan leveren aan de positie van de stad. Er zijn kansen voor een meer gedifferentieerd aanbod van functies en woningen, een betere bereikbaarheid en een betere kwaliteit op het gebied van milieu en natuur.

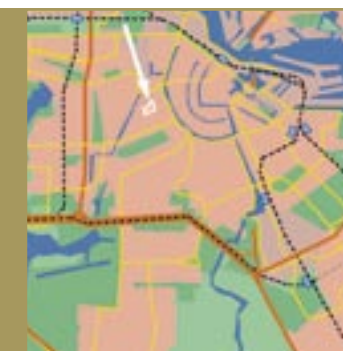
Een mix van functies

Het is de kunst om voor vrijkomende gebouwen en gebieden passende functies te vinden. Daar ligt een belangrijke sleutel. Zodra er passende bestemmingen zijn gevonden, is het mogelijk om met zorgvuldige stedenbouwkundige en architectonische ingrepen een locatie nieuw leven in te blazen, aanvullend op de bestaande stad. Bijzondere gebouwen, vaak met extra verdiepingshoogtes, grote kolomvrije vloervlakken, een bijzondere uitstraling of karakteristieke architectonische details kunnen waardevol en inspirerend zijn. Vaak is een rijke mix van functies mogelijk: onderwijs, leisure, horeca, detailhandel, nieuwe bedrijvigheid en wonen. Vooral culturele functies kunnen vaak als aanjager van

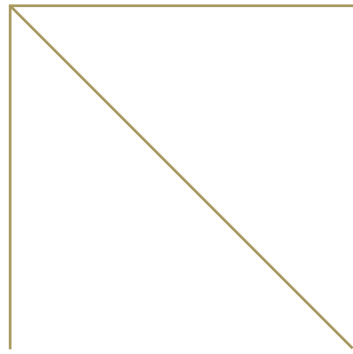
een gebiedstransformatie dienen en een gebied nieuwe bekendheid geven. Een mix van stedelijke functies is attractief voor bewoners en bezoekers en vergroot de kracht van de stad. Alle projecten in deze brochure laten dat overtuigend zien. Met de herinrichting van Rijkswerf Willemsoord in Den Helder tot een nautisch themapark, trekt deze noodlijdende stad zeker 200.000 bezoekers per jaar. Daarvan wordt een belangrijke impuls voor economie en werkgelegenheid verwacht. Met de herinrichting van 't Bassin als deel van de transformatie van de westelijke Maasoever in Maastricht, is een attractieve kern ontstaan waardoor een zwak deel van de stad een merkbare opwaartse impuls krijgt. Het doel van het project Bergse Haven in Bergen op Zoom is onder andere om de relatie tussen de stad en het water van de Binnenschelde te herstellen. Daarvoor moest wel eerst een spiritusfabriek worden uitgekocht. In De Hallen in Amsterdam worden delen van de oude tramremise ingericht als ruimte voor theaters en studio's in een segment dat de stad nu nog mist. In Hart van Zuid in Hengelo vormt een gigantische hal van een oude ijzergieterij een unieke ruimte voor een ROC. In De Hutten in Ulft worden gebouwen van de ijzerindustrie gebruikt voor allerlei culturele functies die de attractiewaarde van de hele regio vergroten.

De Hallen, Amsterdam Oud-West

In 1995 kreeg het Amsterdamse stadsdeel Oud-West de beschikking over De Hallen, een voormalige tramremise. Het is een uniek complex bestaande uit een tiental geschakelde hallen, van 75 tot meer dan 100 meter lang, in totaal 16.000 vierkante meter. Onder andere aan een bijzondere dakconstructie, Jugendstil-motieven, houtwerk en natuurstenen ornamenten dankt het de status van rijksmonument. Nadat de oorspronkelijke projectontwikkelaar in 2004 afhaakte, is het plan voor het hallencomplex op een aantal punten aangepast. Het stadsdeel wil een cultureel centrum voor een breed publiek ontwikkelen, met daarin functies als een bioscoop, theater, bibliotheek, poppodium, horeca en een crèche. Een groot deel van de ontwikkeling van het hallencomplex komt voor rekening van SCHA, Stichting Culturele Hoofdstad Amsterdam, opgericht door onder andere mediaondernemer Harry de Winter. Om het programma haalbaar te maken, is het plangebied uitgebreid tot 2,5 hectare door ook sloop en vervangende nieuwbouw van het stadsdeelkantoor bij dit project te betrekken. Voor het stadsdeel komt een compact gebouw, gecombineerd met een ondergrondse gemeente-



werf. Daarmee ontstaat ruimte voor circa 340 woningen. Voor de realisatie van de woningen is samenwerking gezocht met Woningstichting Rochdale. Door de bestaande werf ondergronds te brengen en de realisatie van een ondergrondse parkeergarage is het ruimtegebruik optimaal. Het resultaat zal een nieuw stuk stad zijn dat ruimtelijk en functioneel is verweven met de omliggende buurten.



Om tot een juiste invulling te komen, is de kwaliteit van de startfase van een project vaak maatgevend voor de rest van het proces. Er is een heldere visie nodig. Een project moet niet onder tijdsdruk worden gezet en er is een lange zoektocht nodig om tot een juist ontwerp en een passende invulling te komen. Zo heeft de gemeente Bergen op Zoom bij het project Bergse Haven vooraf een duidelijke visie ontwikkeld. De visie is in een cyclisch proces van voortdurend overleg met bewoners, ondernemers, markt-partijen en overheid uitgewerkt door de projectarchitect Sjoerd Soeters. Hij heeft meer dan honderd ontwerpschetsen voor het gebied gemaakt.

Nieuwe bereikbaarheid

In alle voorbeeldprojecten waren de transformatielocaties geheel of gedeeltelijk voor publiek gesloten. Met het openen van die locaties komt er dus letterlijk een stuk stad bij. In het project Hart van Zuid in Hengelo behoren de industriestraten tot het te behouden industrieel erfgoed. De centrale as wordt getransformeerd tot de Laan Hart van Zuid. Dit wordt een nieuwe ontsluitingsweg in de stad die vanaf het station over ruim een kilometer alle delen van het transformatiegebied ontsluit. Daarmee wordt de bestaande wegenstructuur in Hengelo-Zuid ontlast. In de projecten westelijke Maasoever in Maastricht en Bergse Haven in Bergen op Zoom gaat het onder andere over verbindingen over het water. Zo is 't Bassin in Maastricht het begin geworden van een toeristische vaarroute tussen de Maas en het Albert Kanaal in Vlaanderen.

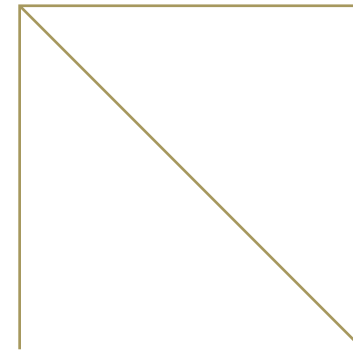
Milieumaatregelen

Een transformatielocatie is in de meeste gevallen niet schoon. Vaak is er sprake van bodemverontreiniging of van andere belastende omstandigheden. Het is belangrijk om milieuaspecten als een integraal onderdeel in de planvorming mee te nemen. Dan kunnen kosten worden beperkt en ontstaan er verrassende oplossingen. Zo wordt bij de westelijke Maasoever in Maastricht een voormalige stortplaats met een extra dikke leeflaag afgedekt waarna er woningen op worden gebouwd. Zo'n oplossing is alleen mogelijk als die integraal wordt meegenomen in de planontwikkeling. Het projectgebied Bergse Haven in Bergen op Zoom is milieu-belast vanwege een industrieterrein, direct ten noorden van de locatie. Hier wordt een 20 meter hoge dijk opgeworpen die als buffer dient. Het materiaal van de dijk komt uit de grond die wordt gewonnen bij het realiseren van een lagune. Tegen het talud van die dijk worden woningen gebouwd met uitzicht over de lagune. Een andere situatie doet zich voor in het project Strijp S in Eindhoven. Dit gebied is gedeeltelijk nog in gebruik als productie-

locatie voor Philips. Philips verlaat de locatie in de loop van de tijd zodat het gebied stap voor stap van kleur verandert. In de overgangperiode legt de wet- en regelgeving beperkingen op aan de mogelijkheden voor nieuwe functies. In de fasering van het project houdt men hier rekening mee.

Groen en water

Met het transformeren van verouderde bedrijventerreinen en kazernecomplexen ontstaan er vaak unieke kansen om groen en water in de stad terug te brengen. Zie het project Bergse Haven in Bergen op Zoom. Het bedrijventerrein dat hier is ontwikkeld, heeft de stad van het water geïsoleerd. Met het ontwerp van een lagune wordt het water juist als kwaliteitsdrager gebruikt. Er ontstaat een nieuw waterfront en een in de zestiger jaren gedempte binnenhaven wordt weer ontgraven. Een soortgelijke aanpak kent het project De Hutten in Ulft. De metaalindustrie was hier langs de oevers van de Oude IJssel gevestigd. Nu die industrie weg is, wordt de rivier gebruikt als kwaliteitsdrager. Er wordt een ecologische verbindingzone ontwikkeld met natuurlijke oevers en rietvelden. Bij de herontwikkeling van het terrein van de Limoskazerne in Nijmegen is door de gemeente vooraf bepaald dat bijna de helft van het gebied openbaar park moet worden en dat het bestaande groen zoveel mogelijk bewaard moest blijven.



Een eeuwenoud bedrijventerrein in Ulft wordt duurzaam herontwikkeld, op basis van de cultuurhistorische meerwaarde.

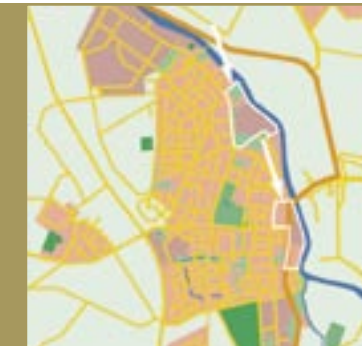
Leerpunten

- Gebiedstransformatie vereist een visie op de positie van het gebied in de stad. Pas als die er is, kan de hoofdstructuur in een masterplan worden vastgelegd. Dat vormt het kader voor latere deelprojecten.
- Cultureel erfgoed biedt bijzondere kansen voor wonen, werken en omgevingskwaliteit. Met herontwikkeling van industrieel erfgoed wordt een gebied teruggegeven aan de stad.
- Kunst en cultuur passen goed in industrieel erfgoed. Met die functies kan bovendien een gebied bekendheid krijgen, zodat daarna ook andere functies kansrijk zijn.
- Door milieuaspecten integraal mee te nemen in planvorming, is het mogelijk om werk met werk te maken. Dan is er vaak meer mogelijk dan wanneer milieu pas in de toetsfase wordt meegenomen.
- Wanneer een gebied (nog) gedeeltelijk als industriegebied in gebruik is, heeft regelgeving over milieu en veiligheid veel invloed op de mogelijke fasering van de transformatie.



De Hutten, Ulft

De Nederlandse ijzerindustrie vindt haar oorsprong in de ijzerhutten langs de Oude IJssel in het Gelderse Ulft. Langs deze rivier is vanaf de achttiende eeuw een voor Nederland zeldzaam industrieel landschap ontstaan. Het vertrek van de metaalbedrijven was aanleiding om plannen te maken voor herontwikkeling. Met de transformatie van de beide locaties worden relatief grote gebieden, samen 23 hectare, aan de bewoners teruggegeven. Er ontstaan nieuwe wandelroutes, nieuw openbaar gebied en ruimte voor 550 woningen. In Hutten-Zuid is ecologie de belangrijkste kwaliteitsdrager van de transformatie: groen, duurzaam bouwen en versterking van de ecologische waarde van de Oude IJssel. De rivier met haar oevers wordt opnieuw ingericht met rietzones, ecologische oevers en een vistrap waarmee de rivier een heel stuk landinwaarts wordt getrokken. In Hutten-Noord is de cultuurhistorie bepalend. De fabrieksgebouwen in dit gebied zijn van bijzondere waarde. Er zijn zeven rijksmonumenten, met een gezamenlijke oppervlakte van circa 35.000 vierkante meter: magazijnen, werkplaatsen, een ketelhuis, grote hallen en een zeldzame watertoren. Deze gebouwen worden gerestaureerd en her-



bestemd. Nieuwe bestemmingen zijn gevonden in een cultuurcluster met onder andere een theater en een bibliotheek, het Nationaal IJzermuseum en horeca. Eén gebouw wordt gerestaureerd voor de realisatie van circa 40 sociale huurwoningen. Een ander gebouw wordt heringericht met woonwerkruimten. Kleinere gebouwen krijgen deels een kantoorfunctie. Met de herbestemming blijft de verbondenheid met dit industriële verleden van de streek bewaard.

Samen werken aan kwaliteit

Vermaak is, naast kantoren en werkplaatsen, een van de nieuwe functies in de Oude Rijkswerf Willemsoord in Den Helder.

Een proces van transformatie is een proces van lange adem. En vooral in het begintraject is daarvoor een creatieve top-prestatie op verschillende vakgebieden vereist: financieel, cultureel, sociaal, markttechnisch, planologisch en bouwkundig. Binnenstedelijke locaties zijn zonder uitzondering zwaar beladen met belangen, emoties, geschiedenis en identiteiten. Het is de clou om die elementen niet te zien als hinderpalen, maar als ingrediënten om kwaliteit in transformatie te bereiken. Stedenbouw wordt daarmee stedelijke ontwikkeling. Dat vergt een andere inzet van overheid en marktpartijen.

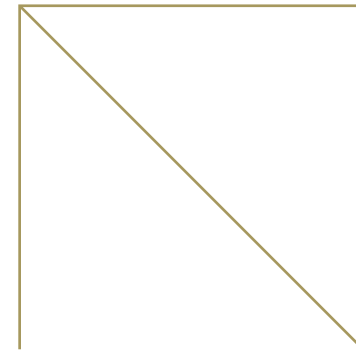
De rol van de overheid

De gemeente heeft bij transformatieprojecten een zware rol. Vaak is de gemeente de partij met een dominante grondpositie, waardoor zij de (natuurlijke) initiatiefnemer is voor een transformatieproject. Bijvoorbeeld bij herontwikkeling van de Rijkswerf Willemsoord in Den Helder. Toen de marine hier vertrok, is het terrein aan de gemeente overgedragen. Ook het gebied van De Hallen in Amsterdam is bij het vertrek van het gemeentelijke vervoersbedrijf overgedragen aan het stadsdeel waardoor zij automatisch initiatiefnemer werd. Bij het project Bergse Haven in Bergen op Zoom was sprake van



plaatsen gevestigd. Dankzij nieuwe regelgeving op het gebied van geluid (zeehavennorm) is het nu misschien ook mogelijk woningen op het terrein te bouwen. Willemsoord staat niet op zichzelf. De gemeente wil de herbestemming aangrijpen om Den Helder een nieuwe impuls te geven. Men werkt aan vernieuwing van het stadshart met een nieuw stadshuis en uitbreiding van winkels, horeca, diensten en cultuur.

Oude Rijkswerf Willemsoord, Den Helder
In 1814 gaf Koning Willem I opdracht voor de aanleg van het Maritieme Etablissement Willemsoord. Op een afgesloten terrein van circa 20 hectare rondom een werkhaven werden tientallen gebouwen gerealiseerd: werkplaatsen, smederijen, loodsen, magazijnen en commandeurswoningen. De marine-werf vormde jarenlang de bron van expansie van Den Helder en van heroïsche verhalen. In de jaren negentig werd de werf door de marine verlaten en kreeg de gemeente de beschikking over het inmiddels in verval verkerende terrein. Willemsoord kreeg de status van complexmonument, wat inhoudt dat het terrein en het gehele ensemble van gebouwen bescherming verdient. De gemeente zocht naar nieuwe functies die tevens een compensatie konden geven voor het verlies aan werkgelegenheid en de zwakke positie van de stad. Uiteindelijk is met behoud van alle monumentale elementen de werf in 2004 als 'Cape Holland Willemsoord' voor publiek geopend: een nautisch themapark met elementen als het Nationaal Reddingsmuseum, een museumhaven, horeca, een bioscoop, een speelhal en familievermaak. Jaarlijks komen er zeker 200.000 bezoekers. Daarnaast zijn er in een aantal gebouwen kantoren en werk-



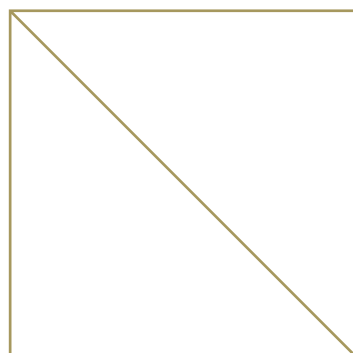
Door de marinehaven in Den Helder te herbestemmen met behoud van het industriële en culturele erfgoed, maakt de verpauperde stad een duurzame herstart op haar eigen fundamenten.

versnipperd eigendom, maar heeft de gemeente een sterke positie gekregen door grond te verwerven, onder andere door een fabriek te kopen. Hier is dat een belangrijke voorwaarde voor een goed proces. Verder zijn publieke of semi-publieke functies vaak aanjager van de locatietransformatie. Zo is te zien, dat de bouw van een nieuw stadsdeelkantoor het Amsterdamse project De Hallen in een stroomversnelling heeft gebracht. Bij Hart van Zuid in Hengelo is de vestiging van het ROC een belangrijke aanjager. Andersom is te zien hoe het wegvallen van het plan voor een school de transformatie van De Hutten in de gemeente Oude IJsselstreek flink in de vertraging bracht. Door publieke investeringen strategisch in te zetten, zowel wat betreft planning, locatie als ontwerp, ontstaat een meerwaarde. Een belangrijke taak van de overheid is het organiseren van draagvlak. Juist omdat het om binnenstedelijke projecten gaat, zijn er veel belangen en meningen die invloed kunnen hebben. De gemeente is verantwoordelijk voor goede communicatie, vaak jarenlang, met bewoners, ondernemers, belangengroepen en de politiek. Niet alleen in de initiatiefase, maar ook daarna.

De rol van marktpartijen

Ook marktpartijen kunnen het initiatief voor een transformatieproject nemen. Dat is logisch wanneer een marktpartij een dominante grondpositie heeft, maar het is ook mogelijk zonder positie of eigendom in het gebied. De gemeente kan dan toetsen of het initiatief past binnen haar doelstellingen en dan tot samenwerking komen. Zo was het complex Strijp S in Eindhoven eigendom van Philips. In overleg met de gemeente is een ontwikkelingscompetitie uitgeschreven, waarna het gebied is verkocht aan Volker Wessels. Deze heeft de grond en de gebouwen vervolgens overgedragen aan de gemeente. De gemeente en de marktpartij hebben de grondexploitatie maatschappij Park Strijp opgericht die de transformatie realiseert. Twee woningcorporaties zijn ingeschakeld om een duurzame betrokkenheid bij het project te garanderen. Marktpartijen zijn in alle projecten nodig voor commerciële onderdelen van het plan en om te komen tot een optimale afstemming tussen cultuurhistorie, financiering, marktbenadering en uiteindelijk de feitelijke realisatie van het project. Het is belangrijk dat zij binnen de complexe opgave in staat en bereid zijn om altijd te gaan voor de hoogste kwaliteit. In deze markt bestaan geen snelle oplossingen. Van marktpartijen





De combinatie van een monumentaal kazernesgebouw, een parkachtig gebied en moderne woningen, maakt de herontwikkeling van de Limoskazerne in Nijmegen tot een succes.

wordt gevraagd de mogelijkheden van gebieden en gebouwen, de regionale markt en de bouwkundige en financiële haalbaarheid met elkaar in overeenstemming te brengen.

Langdurige samenwerking

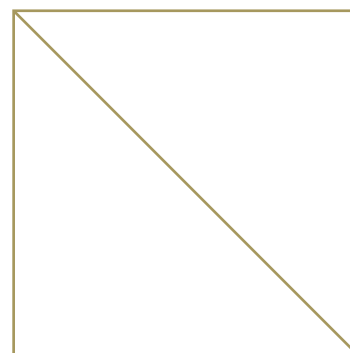
De klassieke benadering, waarin de overheid planvorming voorbereidt en projectontwikkelaars later aanschuiven, werkt niet bij de transformatie van binnenstedelijke gebieden. Daarvoor zijn de projecten te complex. Alle voorbeelden in deze brochure laten zien dat succes alleen haalbaar is als marktpartijen en overheid in een vroeg stadium van planvorming met elkaar om tafel gaan en elkaar in het proces voortdurend kritisch aanvullen. De erkenning dat overheid en marktpartijen even hard nodig zijn, vormt de basis voor langjarige samenwerkingsafspraken. Zie bijvoorbeeld de transformatie van de westelijke Maasoever in Maastricht. Gemeente en marktpartijen hebben een basis voor samenwerking gevonden bij de transformatie van 't Bassin en het Mosae Forum. Die samenwerking beviel goed, waarna de partijen zich bonden aan een twintigjarig verband om ook de rest van de westelijke Maasoever met deze coalitie aan te pakken. Bovendien hebben zij nu al aangegeven ook partner te willen zijn bij permanent

beheer. Samenwerking in een vroeg stadium maakt het mogelijk een heldere visie te ontwikkelen die kwalitatief hoogwaardig is en commerciële kansen biedt. Die visie vormt het kader voor een bijna altijd sterk gefaseerde aanpak. Door hier consistent aan vast te houden, valt er voor marktpartijen iets te verdienen, terwijl ook het publieke belang wint.

Bij de verdere realisatie van een project wordt vaak een gemeenschappelijke grondexploitatie maatschappij opgericht, waarin gemeente en marktpartijen participeren. Door een dergelijke samenwerkingsvorm houdt de gemeente grip op de uitvoering van het project, terwijl de risico's worden beperkt. Flexibiliteit in de planvorming is zeker in de grotere projecten belangrijk. Gebiedstransformaties komen niet volgens een blauwdruk tot stand. En flexibiliteit vraagt om vertrouwen.

Ontwikkelcompetities

Afhankelijk van de eigendomsposities in het gebied, kan de initiatiefnemer een competitie uitschrijven om ontwikkelaars voor het project te selecteren. Een voorbeeld van een goede competitie is die voor herontwikkeling van de Limoskazerne in Nijmegen. Hier is na een voorselectie aan een beperkt aantal van vier



ontwikkelaars gevraagd om op basis van een programma van eisen een aanbieding te doen voor een ontwerp en een financieel kader. De beoordelingscriteria zijn van tevoren helder en eenduidig gesteld en de inzenders kregen een vergoeding voor deelname. Het voordeel van een dergelijke competitie is dat een optimaal beroep wordt gedaan op de kennis en creativiteit van marktpartijen. Ook voor Bergse Haven is een competitie uitgeschreven. Op basis van een eerste stedenbouwkundige visie is aan zes marktpartijen een visie op hoofdlijnen gevraagd. Hier stond geen vergoeding tegenover omdat ook maar een beperkte inspanning werd gevraagd. Binnen enkele maanden is uit de inzendingen de beste gekozen. Volgens de betrokkenen heeft de transparantie van de selectie de basis gelegd voor een goede samenwerking tussen overheid en marktpartijen in het vervolgtraject. Om de kwaliteit van de planuitvoering verder te bevorderen, is het belangrijk om de betrokkenheid van marktpartijen goed te regelen. De taken en verantwoordelijkheden van overheid en marktpartijen moeten volstrekt helder zijn. Juist omdat het zonder uitzondering om complexe ontwikkelingen gaat.

Europese aanbestedingsregels

Het selecteren van een marktpartij voor gebiedsontwikkeling is in principe niet gebonden aan Europese regelgeving. Die regelgeving heeft alleen betrekking op aanbesteding van publieke werken zoals overheidsgebouwen, infrastructuur en de aanleg van de openbare ruimte. Maar als de overheid een ontwikkelaar heeft geselecteerd om in samenwerking vorm te geven aan de gebiedsontwikkeling, zal deze partij vanwege zijn kennisvoorsprong vrijwel uitgesloten zijn voor aanbesteding van publieke onderdelen van het project.

Transformaties haalbaar maken

Transformatieprojecten kennen bijna altijd een hoog risicoprofiel. Daarom is het voor de samenwerkende partijen van belang om plannen in een vroeg stadium te toetsen op financiële haalbaarheid. De inbreng van marktkennis, gekoppeld aan creativiteit, is daarbij essentieel. Het project Bergse Haven in Bergen op Zoom wordt haalbaar gemaakt door vooral in te zetten op het duurdere marktsegment. In het plan Striip S wordt vooral ingezet op intensief bouwen: 150 woningen per hectare. Dat is mede mogelijk dankzij de grote bouwvolumes in het gebied. In het project De Hallen in

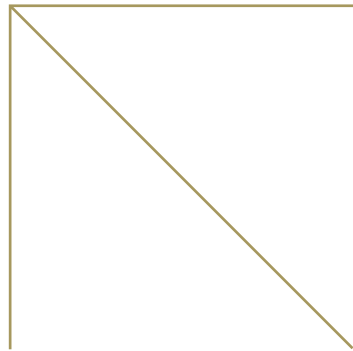


Limoskazerne, Nijmegen

De Limos in Nijmegen-Oost is voor burgers altijd verboden gebied geweest. De karakteristieke gebouwen, waaronder de monumentale Generaal Snijderskazerne en het veertien hectare grote parkachtige terrein, waren het exclusieve domein van de luchtmacht. Toen deze begin jaren negentig vertrok, ontstond de kans om de Limos terug te geven aan de stad. De gemeente heeft het terrein verworven en heeft er een nieuw bestemmingsplan voor gemaakt. Via een ontwikkelaarscompetitie is Johan Matser geselecteerd om de locatie met behoud van de unieke sfeer te transformeren. Bij de selectieprocedure en bij de verdere uitwerking van de plannen zijn omwonenden via een open planproces steeds nauw betrokken geweest. Dat heeft ertoe bijgedragen dat er tegen de realisatie van het project geen enkel bezwaar is ingediend, ook al konden niet alle wensen worden ingewilligd. Er zijn in totaal 304 woningen gerealiseerd, waarvan zestig in het monumentale kazernesgebouw, en diverse voorzieningen zoals een asielzoekerscentrum, een ruimte voor verslaafdenopvang, ateliers, een politiepost, een grand café en een basisschool. Het parkachtige gebied is openbaar toegankelijk en het vele groen is op een aantrekke-



lijke manier afgewisseld met oude en nieuwe gebouwen. Het monumentale hekwerk rond het terrein is gehandhaafd. De uitvoering van het project was soms moeilijk vanwege het zeer gedetailleerde bestemmingsplan. De woningen zijn allemaal snel verkocht. Volgens de ontwikkelaar heeft de cultuurhistorische ambiance daar zeker toe bijgedragen. Ook de relatief dure appartementen in het kazernesgebouw – grote ruimtes, maar zonder balkons – waren snel verkocht.



De voormalige ijzergieterij van Stork in Hengelo, die met behoud van karakteristieke elementen wordt ingericht als publieksruimte, is vooral door zijn immense afmetingen geschikt voor hergebruik. Deze foto toont de brandweerkazerne op het terrein, gezien vanuit de ijzergieterij.

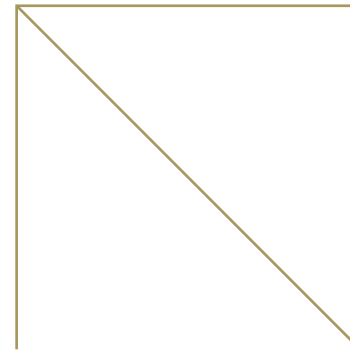


Hart van Zuid, Hengelo

Aan de zuidkant van Hengelo is door Charles Theodoor Stork in 1867 de basis gelegd voor een industriegebied voor de metaal. Op een terrein van 50 hectare, langs een stelsel van spoorlijnen, zijn grote industriële gebouwen ontstaan. De metaalindustrie is hier nog steeds gevestigd, maar kan dankzij innovaties tegenwoordig met 7 hectare toe. De vrijkomende ruimte wordt in enkele fasen over een periode van 15 tot 20 jaar getransformeerd tot een gemengd stedelijk milieu met 2.000 woningen, cultuur en horeca, onderwijs, nieuwe bedrijvigheid, een WTC en detailhandel. De geschiedenis van de locatie dient daarbij als drager voor ruimtelijke kwaliteit. De partners in de herstructurering zijn de gemeente en ontwikkelaar Van Wijnen. Vooraf is er een uitgebreide cultuurhistorische verkenning gedaan. Die is uitgewerkt in een convenant industrieel erfgoed waarin op hoofdlijnen is afgesproken welke gebouwen en ruimtelijke structuren bescherming verdienen. Er is een supervisieteam dat toeziet op naleving van het convenant. Om ook de leefkwaliteit van het nieuwe stadsdeel te bevorderen, is in samenwerking met bewonersorganisaties een sociaal kwaliteitsplan gemaakt. Hierin staat hoe het nieuwe stadsdeel ook in sociaal opzicht



het beste kan aansluiten bij de omgeving. Een startproject waarmee de transformatie een belangrijke impuls krijgt, is de ombouw van een negentiende-eeuwse ijzergieterij tot een ROC voor 1.000 medewerkers en 8.000 studenten. Ook in andere projectdelen krijgen industriële gebouwen nieuwe functies, bijvoorbeeld als woongebouw of als cultuurcentrum. De bestaande stedenbouwkundige structuur keert terug in nieuwe stedelijke verbindingen en nieuwe verblijfsruimte.



Amsterdam is de haalbaarheid vergroot door intensivering van het ruimtegebruik en door uitbreiding van het projectgebied zodat andere, winstgevendere projectdelen onder dezelfde scope vallen. Verder is een goede fasering nodig om een plan haalbaar te maken, juist omdat het om langlopende gebiedsontwikkelingen gaat. Zie bijvoorbeeld de transformatie van de westelijke Maasoever in Maastricht. Eerst zijn 't Bassin en het Mosae Forum herontwikkeld. Hiermee is het proces in gang gezet. De verdere koers van dat proces is in grote lijnen duidelijk, maar de details worden later ingevuld. Dat geldt ook voor Hart van Zuid in Hengelo. Het budget van de gemeente is vrijwel in z'n geheel besteed aan fase 1. De gemeente verwacht dat hierdoor het proces in gang wordt gezet, waardoor investeerders voor de vervolgfases zullen worden aangetrokken. In alle voorbeelden in deze brochure bepaalt de kwaliteit van het proces in hoge mate de kwaliteit van het product.

Leerpunten

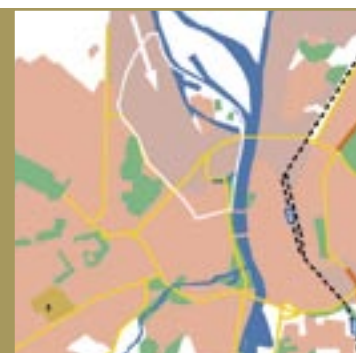
- Betrek vroeg in het proces gespecialiseerde marktpartijen bij de totale ontwikkeling. Dan wordt kennis maximaal benut en zijn marktpartijen ook bereid om meer risico's te nemen.
- Een ontwikkelcompetitie is een goed instrument om de beste kwaliteit uit de markt te halen. Als zo'n competitie goed wordt uitgevoerd, vormt het ook de aanzet voor een duurzame samenwerking.
- De rollen van alle samenwerkende partijen moeten helder en onderscheidend zijn. Partijen moeten elkaar aanvullen en het is belangrijk om te voorkomen dat mensen een dubbele pet op hebben.
- Marktpartijen moeten lang bij een project betrokken blijven. Soms is het goed als beleggers en corporaties als partner meedoen. De gemeente moet zorgen voor goede communicatie om ook het draagvlak bij bewoners en de gemeenteraad te waarborgen.
- De lange looptijd van een transformatie vraagt om flexibiliteit in plan en proces. En dat vraagt om wederzijds vertrouwen.
- De haalbaarheid van een project kan worden vergroot door het plangebied uit te breiden, door intensivering van het ruimtegebruik of door in duurdere segmenten te bouwen.
- Publieke investeringen brengen een vliegwiel op gang, zoals de bouw van een school of een gemeentekantoor. Ook de realisatie van een deelproject kan helpen. Betrokkenen zien dat er iets gebeurt en dat werkt enthousiasmerend.

De geleidelijke transformatie van het plangebied in Maastricht, met ruimte door inspraak, gewijzigde inzichten in de tijd en marktontwikkelingen, vraagt om flexibiliteit in de uitvoering. Op de foto het Mosae Forum in aanbouw.



Transformatie westelijke Maasoever, Maastricht

Maastricht werkt aan de transformatie van een binnenstedelijk gebied van circa 280 hectare. Het is één van de grootste transformatiegebieden in Nederland. Het gebied ligt aan de westelijke Maasoever, iets ten noorden van het centrum, en wordt gedomineerd door verouderde industrieën. Roemruchte bedrijven als Sfinx en Sappi hebben hier hun sporen nagelaten. Voor de gemeente is het de enige nog resterende binnenstedelijke locatie waar de behoefte aan woningen en andere functies kan worden vervuld. Onder de naam Belvédère is hiervoor in 2005 een masterplan vastgesteld. De belangrijkste dragers van het masterplan zijn infrastructuur, water, natuur en cultuurhistorie. Alle waarden zijn uitgebreid geïnventariseerd, waarbij is vastgelegd welke elementen in ieder geval en welke elementen eventueel moeten worden behouden. Ook inwoners van Maastricht zijn via een ideeëncarrousel bij dit voorwerk betrokken geweest. Door de bestaande kwaliteiten een nieuwe functie te geven, blijft de geschiedenis tastbaar en ontstaat een woon- en werkmilieu met een eigen karakter, dat iets toevoegt aan de sfeer van de stad. Ook milieuaspecten worden integraal in de planvorming meegenomen. Via een cyclisch proces wordt



het masterplan uitgewerkt in deelplannen. 't Bassin (een toeristische haven met historische bebouwing) en Mosae Forum (herstructurering van het stadshart en uitbreiding van het kernwinkelgebied) zijn de eerste onderdelen. Deze zijn al gerealiseerd. Doordat hier een hoge kwaliteit is bereikt, komt er nu een vliegwiel op gang. Er is een wijkontwikkelingsmaatschappij opgericht waarin de gemeente, ING Vastgoed en BPF Bouw deelnemen. De partners hechten aan een hoge kwaliteit en een langdurige betrokkenheid. Via gebiedsmanagement investeren zij ook in beheer.

“Cultuur is een omgangsvorm”

Fons Asselbergs

Rijksadviseur cultureel erfgoed, atelier Rijksbouwmeester
Hoogleraar Monumentaal bouwkundig erfgoed, Radboud Universiteit Nijmegen

Transformatie met kwaliteit vraagt om kracht, tijd en ruimte. Daarvoor zijn ruimdenkende bestuurders nodig, met een grote spanningsboog. Die ruimhartig omgaan met complexe belangen. Die niet licht imponibel zijn voor tegenkrachten en zich niet laten meevoeren op de korte golf, zegt Fons Asselbergs: “De kwaliteit van het stadsbestuur is tekenend voor de kwaliteit van het stadswerk. Er zijn rollen weggelegd voor pioniers, smaakmakers en strategen.”

Pioniers

Een goed project begint bij pioniers met een droom. Een denkbeeld dat past bij het eigen karakter van de stad. Dat is de eerste dimensie, zegt Asselbergs: “Is er enig idee over de identiteit, de ‘eigen-aardigheid’ van de stad? Daarvoor is een realistisch zelfbeeld van de stad essentieel. Bij ieder goed project zal dat het uitgangspunt zijn. Blijf dicht bij de eigen werkelijkheid. Besef dat het eindresultaat van andermans plannen het resultaat is van een traject dat zij stap voor stap naar het beoogde doel hebben afgelegd. Alle stappen in de keten zijn nodig.” Die keten begint met het formuleren van de ambitie: het ambitiedocument. Daarna volgt een verkenning op kansen en risico's, die de pionier moet delen met alle partijen die daarbij een belang zullen hebben. Gezamenlijk bouwen de deelnemers een visiedocument op met een beredeneerd programma en een overeengekomen realisatieplan. Dat behoort tot de start. Asselbergs: “De pionier is als een veldheer die het speelveld overziet met zicht op nut en noodzaak, maar niet zonder passie.”

Smaakmakers

De tweede dimensie is die van de verbeelding. Asselbergs: “Door geconcentreerde aandacht op een bepaald gebied en een antenne voor de daarbij passende kwaliteit, kun je de verbeelding een kans geven. Die ontstaat door incubatie, rijping, inzicht en vermogen tot reflectie. Onderzoekend ontwerpen. Smaak maken. Daar heb je de juiste ontwerpers voor nodig.” Asselbergs hekelt de gewoonte om bij dergelijke opgaven via een prijsvraag ontwerpers te selecteren: “Denk eerst na over de aard van de opdracht en selecteer daarop door visitatie. Bezoek zelf bureaus en beoordeel recent werk. Waarom bekende talenten op de proef stellen en tegen elkaar uitspelen? Als een opdrachtgever te lui is om te zoeken of te bang is om te kiezen, leidt een prijsvraag tot verspilling van talent en creativiteit.”

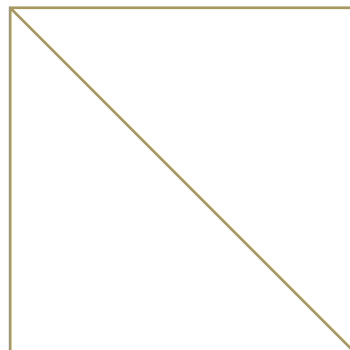
De opdrachtgever moet een visie hebben en in staat zijn om dóór de diepte van het ontwerp heen te kijken: “Als je alleen afgaat op het mooie plaatje, ben je in de aap gelogeerd. De initiator moet voortdurend zijn ambitie op peil houden en aanscherpen. Dat is moeilijk, want langs de zijlijn koerst menig een liever naar een veiliger niveau: doe maar gewoon, dan doe je al gek genoeg. Bestuursangst is de laatste vijftien jaar in groeiende mate aan de orde. Zonder creatieve bestuurskracht gaat de waan van elk deelbelang met het plan aan de haal! Dan kun je beter wachten tot de regie hersteld is.”

Strategen

De derde dimensie van de stadsontwikkeling is de stedelijke context. Strategisch inzicht is nodig om een plan in consequente eenheid met de omringende stad vorm en functie te geven. Asselbergs: “Je moet beoordelen hoe een project zich programatisch verhoudt tot andere projecten in de stad en de regio. Hoe de economie beweegt. Hoe assen, punten en vlakken in de stad van gewicht kunnen veranderen, zowel ruimtelijk als functioneel. Hoe plekken ten opzichte van elkaar sociaal en cultureel kunnen verkleuren. Dat is geen stabiel gegeven. De stad is voortdurend in beweging.”

Cultuur

Pioniers, smaakmakers en strategen maken samen de cultuur. “Cultuur is een omgangsvorm”, zegt Asselbergs: “Het is de wijze waarop je omgaat met de ander en het andere. En jouw cultuur bepaalt ook hoe je met het verleden omgaat. Bij de start van een grootschalig transformatieproject is mij eens gevraagd: ‘Kunt u mij vertellen wat de rijksmonumenten in het gebied zijn? Dan kunnen we daarna overgaan tot sloop van de rest.’ Dat is niet de juiste omgangsvorm. Het past bij een sterk zelfbeeld van de stad om vanuit het culturele argument het eigen karakter van een stadsgebied te definiëren en van daaruit vorm te geven aan een transformatieopgave. Het culturele argument is niet zozeer gelegen in een aantal solitaire gebouwen. Dat is gelegen in stedelijke biotopen die in de loop der jaren steeds meer betekenis ontleen aan hun samenhang met sociale en economische structuren. Een gebouw is daarbij een incident. Komt zo'n biotoop tot herontwikkeling dan kan het omwille van een goede aanhechting met de omgeving zelfs nodig zijn ook monumentale gebouwen af te breken. Ik noem



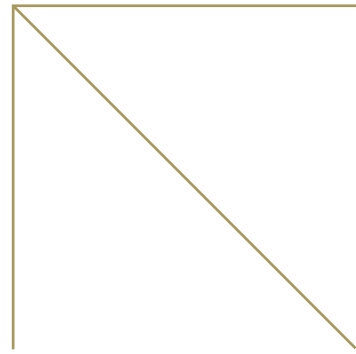
dat dan een pionnenoffer om het totale spel te winnen. Ik zie de laatste zes, zeven jaar steeds meer projecten waarin dit spel professioneel, ontspannen en met verstand wordt gespeeld. Maar er is bijna altijd sprake van een moeizame start: een zoektocht naar de juiste ambitie, programma en sturing. Krijgt een project eenmaal de geest dan zijn er zeer interessante ontwikkelingen mogelijk.”



Project	Locatie	Programma	Planning	IPSV-bijdrage	Nadere informatie
1. De Hallen (IPSV-nr 23104)	Amsterdam Oud-West	Herontwikkeling voormalige tramwerkplaats voor horeca, bibliotheek, theater, crèche, stadsdeelkantoor, sport, culturele bedrijvigheid	2008 - 2011	€ 5,5 miljoen	Gemeente Amsterdam, stadsdeel Oud-West De heer B. Boeker b.boeker@oudwest.amsterdam.nl www.dehalleninoudwest.nl
2. Bergse Haven (IPSV-nr 41305)	Bergen op Zoom	Circa 50 hectare met 2.700 woningen en een passantenhaven met 50 jachtplaatsen	2007 - 2023	€ 135.000 (bestemd voor milieu-onderzoek in planvorming)	Gemeente Bergen op Zoom Mevrouw C. Jacobs c.g.jacobs@bergenopzoom.nl www.bergsehaven.nl
3. Limoskazerne	Nijmegen	Circa 15 hectare met 304 woningen, waarvan 60 in cultureel erfgoed, en diverse voorzieningen	2003 - 2005	n.v.t.	Johan Matser Projectontwikkeling De heer J. Sondervan sondervan@wanadoo.nl
4. Strijp 5	Eindhoven	Circa 27 hectare met 2.500 tot 3.000 woningen, 90.000 m ² kantoren, 60.000 m ² voorzieningen (commercieel en non-profit) en 5.000 parkeerplaatsen	2006 - 2020	n.v.t.	Grondexploitatie maatschappij Park Strijp BV De heer H.G. Scholte hscholte@park-strijp.nl www.strijp-s.nl
5. Oude Rijkswerf Willemsoord (IPSV-nr 23702)	Den Helder	Herbestemming van 20 hectare en een twintigtal monumentale gebouwen voor cultuur, horeca, toerisme, vrije tijd, kantoren en werkplaatsen	2002 - 2005	€ 2,5 miljoen	Gemeente Den Helder De heer W. Wienströer w.wienstroer@denhelder.nl www.willemsoordbv.nl
6. Hutten-Noord en Hutten-Zuid (IPSV-nr 12412 en IPSV-nr 22310)	Ulft	23 hectare, restauratie en herbestemming van 35.000 m ² industrieel erfgoed, bouw van 550 woningen waarvan 80 in industrieel erfgoed, ecologische inrichting Oude IJssel	Realisatie 2003-2010	€ 2,4 miljoen	Gemeente Oude IJsselstreek De heer W. Peters w.peters@oude-ijsselstreek.nl www.dehutten.nl
7. Transformatie westelijke Maasoever (IPSV-nr 13605)	Maastricht	280 hectare met 4.000 woningen, 110.000 m ² winkels, kantoren en culturele functies	Realisatie 2000-2025/2030	€ 6,7 miljoen	Gemeente Maastricht De heer A. Versluis arie.versluis@maastricht.nl www.belvedere-maastricht.nl
8. Hart van Zuid (IPSV-nr 33009)	Hengelo	50 hectare met 2.000 woningen, 55.000 m ² onderwijs, 75.000 m ² kantoor, 30.000 m ² cultuur en vrije tijd, 15.000 m ² detailhandel en horeca	Realisatie 2005-2018	€ 3,2 miljoen (bestemd voor ROC)	Projectbureau Hart van Zuid De heer J. Nieuwenhuizen j.nieuwenhuizen@hartvanzuid.nl www.hartvanzuid.nl

Meer informatie

- Wilt u meer weten over het InnovatieProgramma Stedelijke Vernieuwing (IPSV), ga naar www.vrom.nl/ipsv. Hier vindt u onder andere wet- en regelgeving, kamerstukken, de IPSV-themabrochures en voorbeeldprojecten.
- Voor meer informatie over het bouwen binnen bestaand stedelijk gebied, ga naar www.vrom.nl/binnenstedelijkbouwen. Wilt u actief deelnemen aan de discussie over binnenstedelijk bouwen, zoekt u verdieping of wilt u gewoon kennis delen met een collega, ga dan nu naar www.vrom.nl/ruimteforum
- De minister voor Wonen, Wijken en Integratie wil zich sterk maken voor wijken met grote problemen rond wonen, werken, leren, integreren en veiligheid. Volg de minister op de voet in tekst en beeld op www.wweni.nl



IPSV-publicaties

2007

- Oude gebieden, nieuwe functies [VROM 7305]
- Winkelstraten en pleinen [VROM 7356]

2006

- Reiswijzer Marktpartijen en Gebiedsontwikkelingen [VROM 6405]
- Werk in de wijk [VROM 6394]
- Met groen meer stad [VROM 6395]
- Particulieren aan zet [VROM 6225]
- Beter leven in betere wijken [VROM 6224]

2005

- Ruimte van ons allemaal [VROM 5132]
- Betrokken bewoners [VROM 5134]
- Water in de stad [VROM 5133]
- Wonen boven winkels [VROM 5129]
- Bewoners bouwen de buurt [VROM 5130]
- Actieve parken, sociaal cement [VROM 5131]
- Betrekken van allochtonen bij stedelijke vernieuwing [VROM 5127]
- Funderingsherstel [VROM 5128]
- Heerlijke Stad [VROM 5092]

2004

- Zoeken naar Ruimtewinst [VROM 4011]
- De kracht van de stad [VROM 4194]
- Kwaliteit van de stad [VROM 3266]
- Particulier opdrachtgeverschap en stedelijke vernieuwing [SEV publicatie ISBN 90-5239-191-2]

2003

- IPSV Indienen 2003 [VROM 3249]
- Publiek-private samenwerking [VROM 3125]
- De maakbare binnenstad [VROM 3124]
- Effectief beheer van de openbare ruimte [VROM 3123]
- Participatie als troefkaart voor kwaliteit [VROM 3118]
- Cultuur als katalysator [VROM 3122]
- Water als economische impuls [VROM 3121]
- Infrastructuur als uitdaging voor de stad [VROM 3120]
- Vernieuwing historische binnensteden [VROM 3119]
- Strategische ruimtelijke visies [VROM 3117]
- Ruimte voor economische verscheidenheid [VROM 3115]
- Water als ecologische drager [VROM 3116]
- Duurzame stedenbouw geeft meerwaarde aan de stad [VROM 3114]

- Bekeken beheer [rapport]
- Uitdaging in uitvoering [VROM 2143]

2002

- Inspiratie voor innovatie [VROM 2122]
- Innovaties voor de bereikbare binnenstad [VROM 3157]
- Nieuw leven voor oude havens en industriegebieden [VROM 3158]
- Ondergrondse bedrijven; zwoegen onder het maaiveld [VROM 3156]

De IPSV-publicaties zijn te bestellen of te downloaden via www.vrom.nl/ipsv (publicaties). Per telefoon kan ook: Postbus 51 Infolijn, telefoonnummer 0800-8051 (gratis).

Verantwoording

Deze brochure is mogelijk gemaakt in het kader van de 56-Wijkenaanpak en het InnovatieProgramma Stedelijke Vernieuwing van het ministerie van VROM. De inhoud van deze brochure is gebaseerd op gegevens die zijn aangereikt door de beschreven projecten.

SEV Realisatie ondersteunt het ministerie van VROM bij de uitvoering van het InnovatieProgramma Stedelijke Vernieuwing.

Tekst

Henk Bouwmeester

Redactie

Claudia Bouwens, SEV Realisatie
Karien van Dullemen

Fotografie

Joost Brouwers
Pagina 5: Gemeente Bergen op Zoom
Pagina 8: Stadsdeel Oud-West, Amsterdam
Pagina 14: Johan Matser Projectontwikkeling bv, Hilversum/
Raoul Suermondt
Pagina 18: Etienne van Sloun, Maastricht

Meer informatie

www.vrom.nl/ipsv
ipsv@minvrom.nl
ipsv@sev-realisatie.nl

Juli 2007



Dit is een publicatie van: **Ministerie van VROM**
→ Rijnstraat 8 → 2515 XP Den Haag → www.vrom.nl

Ministerie van VROM →

staat voor ruimte, wonen, milieu en rijksgebouwen. Beleid maken, uitvoeren en handhaven.

Nederland is klein. Denk groot.

