



#### LEGENDA

- 1 LAAKCENTER EN LAAKHAVEN WEST, DEN HAAG
- 2 DE WILHELMINA, AMSTERDAM
- 3 EUROPEAN CHINESE CENTRE, ROTTERDAM
- 4 RIJNSTRAAT, ARNHEM

#### PUBLICATIES IPSV (VOORHEEN STIR) PROJECTFOLDERS

##### 2000

- Bos en Lommerplein e.o. Amsterdam (vrom 15537/179)
- Huisvesting Schijndel 2000 (vrom 16499/182)
- Intensivering A28/Centrumzone (vrom 16502/182)
- Sittard, bedrijvenstad Fortuna (vrom 16501/182)
- Sport&care park AFC Amsterdam (vrom 15543/179)
- Uitbreiding Amsterdam RAI (vrom 15544/179)
- Westergasfabriek Amsterdam (vrom 16500/182)

##### 2001

- De Westerhaven in Groningen (vrom 15678/179)
- Drachtstervaart project, Smallingerland (vrom 15589/179)
- Gebied Delft Centraal (vrom 15587/179)
- Historische vaarroute Maastricht-Vlaanderen (vrom 15677/179)
- Mariënborg Nijmegen (vrom 15679/179)
- Naar een kloppend stadshart, Nieuwegein (vrom 15588/179)
- Sijtwende Voorburg (vrom 15680/179)
- Wonen 'in' de Zaan, Zaanstad (vrom 15546/179)

##### 2002

- Innovaties voor de bereikbare binnenstad (vrom 23333/212)
- Ondergrondse bedrijven (vrom 23332/212)
- Nieuw leven voor oude havens en industriegebieden (vrom 23334/212)
- Duurzame stedenbouw geeft meerwaarde aan de stad (vrom 23331/212)
- Participatie, een interactief planproces (vrom 23335/212)
- Water als ecologische drager in naoorlogse wijken (vrom 23336/212)
- Ruimte voor economische verscheidenheid (vrom 23338/212)

PUBLICATIE VAN:  
 Ministerie van Volkshuisvesting,  
 Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer  
 Centrale Directie Communicatie  
 Rijnstraat 8  
 2515 XP Den Haag

vrom 020665/12-02 23338/212

De projecten in deze brochure zijn uitgeroepen tot landelijke voorbeeldprojecten in het kader van het Stimuleringsprogramma Intensief Ruimtegebruik (StIR). In 2001 zijn de activiteiten van het StIR-programma opgegaan in het InnovatieProgramma Stedelijke Vernieuwing (IPSV). Het IPSV is een programma van de ministeries VROM, EZ en LNV. Het IPSV verleent subsidie aan innovatieve ideeën, plannen en projecten. Kennis en leerervaringen uit de gehonoreerde projecten hebben een voorbeeldwerking voor anderen, waardoor een katalysator in de stedelijke vernieuwing ontstaat. Kijk voor meer informatie op [www.vrom.nl/ipsv](http://www.vrom.nl/ipsv).

Ministerie van VROM  
 Secretariaat IPSV/IPC 210  
 Postbus 30941  
 2500 GX Den Haag  
 Telefoon: 070 - 339 32 62  
 Fax: 070 - 339 13 29  
 e-mail: [ipsv@minvrom.nl](mailto:ipsv@minvrom.nl)  
[www.vrom.nl/ipsv](http://www.vrom.nl/ipsv)

SEV  
 Voorbeeldprojecten IPSV  
 Postbus 1878  
 3000 BW Rotterdam  
 Telefoon: 010 - 282 50 90  
 Fax: 010 - 411 42 11  
 e-mail: [ipsv@sev.nl](mailto:ipsv@sev.nl)  
[www.sev.nl](http://www.sev.nl)

Colofon  
 Inhoud Henk Bouwmeester  
 Eindredactie SEV/VROM  
 Lay out en DPP Total Design Den Haag bv  
 Druk Drukkerij Goos BV, Ouderkerk a/d IJssel  
 Beeldmateriaal De illustraties zijn afkomstig van de betrokkenen bij de projecten.  
 Voor publicatie door derden is schriftelijke toestemming van de eigenaar vereist.

Publicaties van VROM zijn te bestellen via het distributiecentrum van VROM, onder vermelding van het op de publicatie vermelde distributienummer, via e-mail [vrom@dm.wegener.nl](mailto:vrom@dm.wegener.nl) of telefoonnummer 0900 - 8052.



DECEMBER 2002



# RUIMTE VOOR ECONOMISCHE VERSCHEIDENHEID

VOORBEELDEN VAN VERNIEUWING VAN  
 DE STEDELIJKE ECONOMIE

VOORBEELDPROJECTEN IN DE PRAKTIJK

# RUIMTE VOOR ECONOMISCHE VERSCHIEDENHEID

STEDEN ONTWIKKELEN VEEL WERKGELEGENHEID. TOCH PLUKKEN DE STEDELINGEN DAAR MAAR GEDEELTELIJK DE VRUCHTEN VAN. IN VEEL STEDEN BLIJFT DE WERKLOOSHEID HOOG EN TEVEEL EURO'S DIE IN DE STAD WORDEN VERDIEND, ROLLEN ELDERS. DE STEDELIJKE VERNIEUWING VAN DE LAATSTE DECENNIA HEEFT DAAR NOG MAAR WEINIG AAN VERANDERD. VEEL STEDEN ZOEKEN DAAROM NAAR MOGELIJKHEDEN VOOR EEN NIEUW ECONOMISCH KLIMAAT. EEN KLIMAAT WAARIN STEDELIJKE CREATIVITEIT, ONDERNEMINGSZIN, ARBEIDSPOTENTIEEL EN DIVERSITEIT MEER KANSEN KRIJGEN. ALLE TALENTEN DIE DE STAD TOT BROEDPLAATS VAN BEDRIJVEN KAN MAKEN, MOETEN WORDEN AANGESPROKEN. NIET DOOR MÉÉR VAN HETZELFDE TE DOEN, MAAR DOOR TE ZOEKEN NAAR NIEUWE COMBINATIES: OUDE EN NIEUWE ECONOMIE, BEDRIJFSLEVEN EN ONDERWIJS, GROTE BEDRIJVEN EN KLEINE BEDRIJVEN, PRIVAAT EN PUBLIEK, RUIMTE EN ECONOMIE, WELVAART EN WELZIJN. HET INNOVATIEPROGRAMMA STEDELIJKE VERNIEUWING (IPSV) LAAT EEN AANTAL VAN DIE COMBINATIES ZIEN.



Bijschrift

## VERSCHRALING

Lange tijd ging de aandacht van bestuurders en burgers in Nederlandse steden vooral uit naar vernieuwing van de woningvoorraad. Grote stadswijken zijn opgeknapt en primair als woongebied ingericht. Veel bedrijven zijn uit de stad naar de periferie verdreven. Het is nu zichtbaar, dat die ontwikkelingen een verschraling van de stads-

economie in de hand heeft gewerkt. Alleen sterke functies wisten zich in de binnensteden te handhaven. Ondanks de banengroei in de afgelopen jaren, kampen veel steden hierdoor nog altijd met een grote structurele werkloosheid. En zolang pendelaars de nieuwe banen opvullen, blijft dat zo.

## NETWERKEN

Tegenwoordig is er veel beleidsaandacht om economische functies opnieuw in de stad te integreren. De invloed van de overheid om de economie bij te sturen is echter beperkt. Bovendien wordt het steeds moeilijker om bedrijven ook fysiek te accommoderen. Om de economische structuur een nieuwe wending te geven is het daarom nodig te zoeken naar slimme combinaties in tijd, functie en ruimte. Zo proberen veel steden de economische structuur te differentiëren door in te spelen op netwerken binnen de economie, waarin de ene activiteit een spin-off heeft naar andere activiteiten en vaak ook vice versa. Er ontstaan dwarsverbanden tussen alle mogelijke economische sectoren en er ontstaan clusters van bedrijvigheid met daarbinnen nieuwe bedrijven en nieuwe producten. Gemeenten stellen zich op als partner van bedrijven, ondersteunen de vorming van clusters en netwerken, stimuleren nieuwe vormen van bedrijvigheid en proberen – als sluitstuk van een economisch programma – de bedrijven ook fysiek te accommoderen.

## SPIN-OFF VAN DE KANTORENSECTOR

Neem bijvoorbeeld de kantorensector. Deze mag dan weinig directe werkgelegenheid bieden aan de onderkant van de arbeidsmarkt, hij kent wel een grote spin-off: iedere tien werknemers op kantoor zorgen voor gemiddeld drie banen in de sfeer van beheer, onderhoud, beveiliging, zakelijke dienstverlening, reparatie en andere faciliteiten. En deze

bedrijvigheid biedt wel uitkomst voor mensen met weinig opleiding. Maar waar is in de intensief bebouwde stad nog ruimte voor dergelijke bedrijvigheid? De gemeente Den Haag wil extra ruimte creëren door bedrijfsruimten op twee maaiveld-niveaus te realiseren. In Laakcenter is dat al gedaan, Laakhaven West moet nog volgen. Of deze oplossing het ei van Columbus is, moet nog worden afgewacht. Voorlopig staan ondernemers niet te trappelen om op het tweede niveau bedrijfsruimte te betrekken.

## SPIN-OFF VAN HET KERNWINKELAPPARAAT

Een tweede sector waar gemeenten wellicht meer mee kunnen doen, is de detailhandel in het kernwinkelgebied. Voor wat betreft de samenstelling van het winkelapparaat zijn de Nederlandse stadscentra bijna identiek. Huurprijzen zijn alleen op te brengen door filialen van landelijke succesformules. Specialiteitenwinkels van zelfstandige ondernemers, die een stad juist bijzonder kunnen maken, zijn allang uit het kerngebied verdwenen. Tegelijk kent ieder winkelgebied z'n aanloopstraten: straten tussen parkeergarages en het echte centrum. Als aanloopstraat alleen, biedt zo'n straat weinig kansen, maar er zijn soms wel mogelijkheden voor specialiteiten. De Rijnstraat in Arnhem is zo'n aanloopstraat. Op initiatief van de gemeente zijn hier circa dertig eeuwenoude kelders gerestaureerd, toegankelijk gemaakt voor publiek en bestemd voor kunst en cultuur, presentaties, verkoop, ambachten en horeca. Bijzondere bedrijvigheid krijgt een kans, het historische karakter van de Rijnstraat wordt benut en de Arnhemse binnenstad heeft er een trekker bij.



Bijschrift



## RIJNSTRAAT, ARNHEM

De Rijnstraat, aan de rand van het Arnhemse centrum, is vernieuwd. Naast verbetering van de gevels en renovatie van enkele monumenten, zijn in dit kader ook dertig middeleeuwse kelders onder bestaande winkelpanden toegankelijk gemaakt voor publiek. Sommige kelders zijn met elkaar verbonden. Het historische karakter van de Rijnstraat is hierdoor zichtbaar geworden, wat de attractiviteit van de straat vergroot. Een aantal eigenaren heeft hun kelder in erfpacht

overgedragen aan een hiertoe opgerichte stichting. Anderen participeren in het kelderproject door de functie van hun kelder af te stemmen op het totaalconcept. Zodoende konden naast commerciële functies ook culturele functies worden gerealiseerd. De aanpak van de Rijnstraat sluit aan bij het sleutelproject Arnhem, waardoor naar verwachting meer voetgangers van deze aanloopstraat gebruik zullen gaan maken.

### ALLOCHTONE ONDERNEMERS

De verschillende culturen die een (grote) stad rijk is, bieden een derde aanknopingspunt om de economische structuur te differentiëren. Om die culturen goed uit de verf te laten komen, moet het thema ‘multiculturele samenleving’ op een nieuwe manier worden benaderd. In plaats van te streven naar een menging van bevolkingsgroepen, waarbij onderlinge verschillen zoveel mogelijk worden weggepoetst, is het misschien productiever allochtone bevolkingsgroepen de gelegenheid te geven zich te profileren. Die wens van de Chinese gemeenschap in Rotterdam wordt werkelijkheid in het European Chinese Centre. Dit wordt een buurt met een expliciete Chinese signatuur. Van deze ontwikkeling wordt synergie en trekkracht verwacht waardoor de betrokken bedrijven beter kunnen renderen en sterker kunnen bijdragen aan verbreding van de Rotterdamse economie.

### KUNST EN CULTUUR

Kunst en cultuur zijn bij uitstek zwakke economische functies. Deze komen door stedelijke vernieuwing dan ook vaak in de verdrukking. Ze zijn echter niet slechts opsmuk van de stad, maar ook belangrijke schakels in de economische structuur. Zo voegen ze vooral in nieuwe economische sectoren onderscheidende waarden toe aan producten. Het zijn immers niet alleen kennis en arbeid, dan wel imago en gevoel die bepalen of een product de markt haalt. Daarnaast groeit, met het in de stad houden van hogere inkomensgroepen, ook de culturele consumptie. Kunstenaars moeten echter kunnen blijven vernieuwen, experimenteren, mislukken en weer opstaan. En daar is goedkope werkruimte voor nodig. Het Amsterdamse project De Wilhelmina laat zien hoe hergebruik van (beeldbepalende) bedrijfsgebouwen in die behoefte kan voorzien.

### MAATWERK

Economische vernieuwing in de 21<sup>e</sup> eeuw betekent differentiatie, clustervorming en benutten van spin-off. Daarbij kan het gaan om grote, in het oog lopende ontwikkelingen, maar evenzeer om kleinschalige projecten. Wat belangrijker is, is dat

## HET GAAT EROM DAT HET DAILY URBAN SYSTEM GOED WERKT

“De stedelijke economie speelt zich op een stadsgewestelijke schaal af. Er is sprake van een daily urban system waarbinnen zich het overgrote deel van de dagelijkse economische interacties, toeleveringen en woon-werkrelaties afspeelt. Dit systeem vormt ook het primaire geografische domein voor locatiebeslissingen van bedrijven en burgers. Als vuistregel geldt daarbij: hoe meer gespecialiseerd de bedrijven en hoe hoger opgeleid de werknemers, hoe ruimer dit domein. Wil de economie vitaal zijn, dan moet dat systeem goed in elkaar zitten en mogen er geen gebieden van zijn afgesloten.

Kijk je vanuit dit perspectief naar de achterstandsgebieden van de stadsgewesten, dan zie je vooral een mismatch op de arbeidsmarkt. De beroepsbevolking is er qua opleiding of anderszins onvoldoende inzetbaar en er is een gebrek aan werk dat bij de vraag aansluit en bovendien fysiek voor deze groep bereikbaar is.

De overheid kan een efficiënte werking van het daily urban system ondersteunen door op een regionaal schaalniveau aandacht te geven aan alle facetten van de economie en aan de verbanden daartussen. Daarbij moet de overheid zich vooral

toeleggen op haar primaire taak, ofwel de zorg voor de generieke basiscondities: een goed opgeleide beroepsbevolking, heldere wet- en regelgeving, bereikbaarheid, goede voorlichting, transparantie van het handelssysteem en – mede als uitvloeisel van die eerdere basiscondities – goede fysieke mogelijkheden in de vorm van ruimte. Daarbij is het verstandig oog te hebben voor de diversiteit en de synergie binnen het economische systeem en het organiserend vermogen van ondernemers. De overheid moet niet zelf op de stoel van de ondernemer gaan zitten, maar kan het proces ondersteunen door in te spelen op initiatieven van onderop en door de basiscondities te scheppen waarbinnen initiatieven van ondernemers optimaal tot bloei kunnen komen. Als ondernemers zich organiseren en de overheid speelt daar juist op in, krijgt nieuwe bedrijvigheid een kans.”

Pieter Tordoir  
*directeur beleidsadviesing Kamer van Koophandel Amsterdam en hoogleraar economische geografie en planologie, Universiteit van Amsterdam*

het om maatwerk gaat, inspeland op kansen die zich voordoen. Meestal niet van bovenaf gedirigeerd, maar inspeland op initiatieven van ondernemers en stedelingen zelf. Door als overheid de condities te scheppen voor innovatief ondernemerschap, is het mogelijk nieuwe verbindingen in de economische structuur te laten ontstaan. En die verbindingen kunnen de ontstane scheefheid in de stedelijke economische structuur helpen corrigeren. De overheid kan dergelijke ontwikkelingen structureel volgen, en waar nodig een duwtje in de rug geven. Om nieuwe economische functies ook fysiek te accommoderen is dikwijls goedkope ruimte nodig, juist op plekken waar de druk op de ruimte al groot is, zoals in de binnenstad of op locaties die

als woongebied of kantoorlocatie veel op kunnen brengen. Ruimtelijk-economisch beleid kan helpen om in dat krachtenveld ruimte over te houden voor economisch zwakkere functies. Menging van functies en meervoudig ruimtegebruik zijn daarbij eerder regel dan uitzondering. De IPSV-projecten die gericht zijn op economische structuurversterking vormen daarvan een illustratie.

Foto volgt



Eén van de gerestaureerde kelders in de Rijnstraat in Arnhem.



## LAAKCENTER EN LAAKHAVEN WEST, DEN HAAG

Het voormalige haven- en overslagterrein Laakhaven ligt vlakbij station Den Haag HS. Het gebied van circa 35 hectare is bestemd voor een mix van functies, waaronder bedrijven. Een deel van het gebied, Laakcenter, is al gereed. Hier is bedrijfsruimte geschakeld en gestapeld via een tweede maaiveld op 9 meter boven het straatniveau. Op dit tweede niveau is 10.000 m<sup>2</sup> bedrijfsruimte gerealiseerd. Via hellingbanen

kunnen (vracht)auto's dit niveau bereiken. Binnen de hoge bedrijfsruimtes kunnen ondernemers desgewenst extra ruimte realiseren door een tussenvloer aan te brengen. Laakhaven West – het vervolg van Laakcenter – bouwt op dit concept voort. De gemeente wil hier twee volledig gelijkwaardige maaivelden binnen de architectuur van één gebouw realiseren. Op het tweede maaiveld moet 27.000 m<sup>2</sup> bedrijfsruimte komen.

## DUBBEL BEDRIJVENTERREIN: DUBBEL MOEILIK

### LEERPUNTEN

- Intensivering van de ruimte op een bedrijventerrein is technisch mogelijk door bedrijfsruimten te schakelen en te stapelen op twee maaiveldniveaus
- De gelijkwaardigheid van het tweede maaiveld kan worden bevorderd door een ruime afmeting, goed gemarkeerde toegangen en heldere routes voor het verkeer
- De excessieve bouwkosten van bedrijfsruimten in twee niveaus bedragen € 4 tot € 5 miljoen per hectare uitgeefbaar terrein
- Een tweede maaiveld kan het best formeel als privé-terrein worden aangemerkt. Een parkmanagementorganisatie kan dan beheertaken voor zijn rekening nemen. Qua uitstraling moet het echter openbaar zijn
- Bedrijfsruimten op een tweede maaiveld lijken voornamelijk alleen haalbaar als de vraag naar bedrijfsruimte het aanbod overtreft

Het lijkt een voor de hand liggende oplossing: ruimte winnen door bedrijfsruimten te schakelen en te stapelen. Op het dak van de parterre een tweede maaiveld aanleggen, waar een tweede reeks bedrijfsruimten z'n adres heeft. Een dergelijk dubbel bedrijventerrein past goed in het stadsbeeld en de beschikbare ruimte wordt optimaal benut.



Bedrijfsruimten op twee maaiveldniveaus zijn technisch te realiseren. Het is alleen duur en het vereist een zeer doordacht ontwerp en een goede parkmanagementorganisatie om het tweede maaiveld gelijkwaardig aan het straatniveau te maken.

In Den Haag is dat gerealiseerd en het blijkt technisch goed mogelijk te zijn. Het dak van de bedrijfsruimtes op de begane grond wordt stevig uitgevoerd en via hellingbanen ('s winters verwarmd) is het tweede maaiveld goed toegankelijk te maken. Financieel is het een stuk lastiger. De excessieve bouwkosten komen op € 4 tot € 5 miljoen per hectare uit te geven bedrijventerrein, waardoor de gemeente er ruim op moet toelagen. Verder moet bij realisatie van een tweede maaiveld worden ingespeeld op tal van onverwachte regels en gebruiken, onder andere ten aanzien van verkeer, veiligheid, brandpreventie, reiniging, afvalinzameling en levering van energie en water. Centraal staat de vraag of het tweede maaiveld openbaar of privé is. In het eerste geval moet aan alle eisen van hulpdiensten en nutsbedrijven worden voldaan. In het tweede geval is er een goede parkmanagementorganisatie

nodig. Tenslotte is er veel nodig om een tweede maaiveld ook voor ondernemers aantrekkelijk te maken. De ervaring leert, dat bedrijfsruimten op het tweede maaiveld pas worden verhuurd wanneer er op de begane grond niets meer te krijgen is. Ondernemers willen niet ergens tweehoog achter zitten, maar hebben liever een zichtbaar adres aan de straat. Een tweede maaiveld moet daarom ruim bemeten zijn, de uitstraling van een openbare weg hebben en toegankelijk zijn via goed gemarkeerde entrees en heldere routes. In een zwakke vastgoedmarkt is realisatie van een tweede maaiveld een hachelijke zaak. Ook al doordat dubbel grondgebruik een project moeilijk faseerbaar maakt. Voorwaarden voor succes zijn een hoge druk op de ruimte en een goede uitvoering, zowel qua organisatie als architectuur. Onder die omstandigheden moet het mogelijk zijn ondernemers voor deze oplossing te winnen.

## INTEGREREN DOOR PROFILEREN

In het European Chinese Centre wordt binnen een Rotterdamse situatie de Chinese cultuur tot leven gebracht. De wijk sluit qua intensief ruimtegebruik en functiemenging aan bij Chinese leefstijlen. Daardoor zal het centrum op deze groep aantrekkingskracht uitoefenen en wordt het een wijk waar met name Chinezen wonen, werken en cultuur maken en waar ondernemers hun



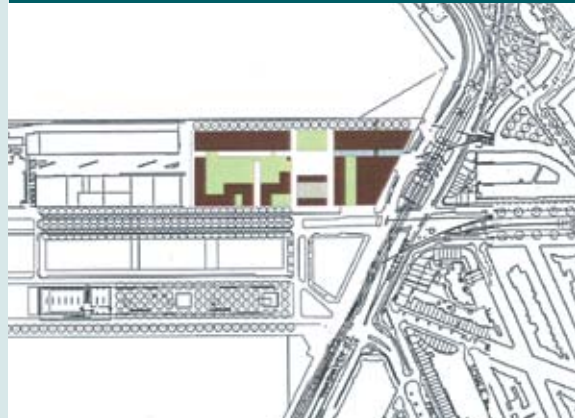
Bijschrift



## EUROPEAN CHINESE CENTRE, ROTTERDAM

Het European Chinese Centre is gepland in de Rotterdamse wijk Katendrecht. Deze wijk kent vanouds een sterke Chinese traditie. De beschikbare ruimte voor het complex wordt zo intensief mogelijk benut voor een groot aantal functies. Onder het maaiveld komt een parkeergarage. Op straatniveau komt een basement van circa 12 meter hoog. Hier komen Chinese winkels, restaurants, showrooms, bedrijven, de entree van een

hotel en balies van grote kantoren. Daarboven komt een semi-openbare daktuin waar woningen, kantoren en sociaal-medische voorzieningen op uitkomen. In totaal is er bijna 100.000 m<sup>2</sup> gepland op een grondoppervlakte van ongeveer 2,7 hectare. De flexibiliteit is maximaal, waardoor groei en uitwisseling van de verschillende functies in de toekomst mogelijk zal zijn.



activiteiten kunnen bundelen. Het centrum oefent ook aantrekkingskracht uit op nieuwe ondernemers die vanuit China hun entree op de Nederlandse en de Europese markt willen maken. Hierdoor zullen de handelsrelaties tussen Nederland en China worden bevorderd. Daarnaast krijgt de Chinese gemeenschap in dit centrum uitgebreid de kans haar producten en cultuur aan de Nederlandse bevolking te presenteren. Dat kan de integratie bevorderen en bijdragen aan een interessant en aantrekkelijk vestigingsmilieu voor bewoners en bedrijven.

### LEERPUNTEN

- Een locatie met een herkenbare nationale signatuur oefent aantrekkingskracht uit op (nieuwe) ondernemers uit het betreffende land
- Netwerkvorming binnen een allochtone groep kan bijdragen tot synergie waardoor ondernemers meer kans hebben om door te groeien.
- Bevordering van economische diversiteit is mogelijk door specifieke bevolkingsgroepen de kans te geven zich in een 'eigen' wijk of project te profileren
- Een project dat is toegesneden op de behoefte van een specifieke doelgroep vraagt bijna automatisch om een zeer gedifferentieerd programma
- Een hoge mate van functiemenging is essentieel voor het succes van een wijk of project met nationale signatuur
- Marktkennis van de projectontwikkelaar, betrokkenheid van de doelgroep en een flexibele opstelling van de gemeente dragen bij aan het welslagen van het project



Het European Chinese Centre krijgt een zeer compacte stapeling van functies. In een basement van circa 12 meter hoog komen winkels, restaurants en baliefuncties. Over het basement komt een semi-openbare daktuin waar woningen en kantoren op uitkomen.

Het European Chinese Centre kan worden gezien als een wijk met nationale signatuur. Het succes van een dergelijke wijk hangt voor een belangrijk deel af van de ideeënrijkdom en de ondernemingsgeest van de betreffende groep. In dit geval is het initiatief genomen door de Chinese gemeenschap die ook partij is bij de verdere uitwerking van de plannen. Een tweede belangrijke succesfactor is de mate van functiemenging. Het gaat niet alleen om wonen en werken, maar ook om winkels, horeca, hotelaccommodatie, vrije tijd, cultuur en voorzieningen. Dit is essentieel om een dergelijke wijk ook voor Nederlandse bezoekers levendig, sociaal veilig en aantrekkelijk te houden.

Om het initiatief vervolgens een kans te geven, is een flexibele opstelling van de gemeente nodig. In het geval van het European Chinese Centre biedt de gemeente Rotterdam ruimte voor onderhandelingen tussen de projectontwikkelaar en de Chinese gemeenschap, door in het bestemmingsplan zekere bandbreedtes op te nemen voor de verschillende functies en door de grondprijs pas aan het eind van het ontwikkelingsproces definitief vast te stellen. De projectontwikkelaar en de doelgroep hebben hierdoor de vrijheid het project naar eigen inzicht te optimaliseren.

## PAKHUIS ALS CULTURELE BROEDPLAATS

Gekraakte industriële gebouwen vormen vaak een kweekvijver voor kunst en cultuur. Vroeger waren zulke gebouwen volop beschikbaar, maar met de stedelijke vernieuwing verdwijnen ze snel. De Wilhelmina, een voormalig pakhuis aan de Oostelijke Handelskade in Amsterdam, is hiervoor illustratief. In 1988 is het gebouw gekraakt door een groep kunstenaars. Aanvankelijk zou de gemeente het gebouw slopen ten gunste van woningbouw maar de kunstenaars hebben zich daar effectief tegen verzet. Zij hebben zich professioneel georganiseerd en zijn met constructieve alternatieven gekomen. In 1997 vonden zij



Bijschrift



## DE WILHELMINA, AMSTERDAM

Het Amsterdamse pakhuis De Wilhelmina is gebouwd in 1892 en is sinds 1988 in gebruik door ruim 100 kunstenaars die er hun atelierruimte hebben gerealiseerd. Het gebouw bestaat uit vijf bouwlagen (souterrain, bel-etage, 1<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup> verdieping en zolder) met een totale oppervlakte van 10.000 m<sup>2</sup>. Het pand, met een gemetselde gevel en een schuin dak, is als beeldbepalend opgenomen in het stedenbouwkundig plan voor de Oostelijke Handelskade. Om het pand te behou-

bij de gemeente Amsterdam gehoor. Inmiddels is het gebouw als beeldbepalend element opgenomen in het stedenbouwkundig plan voor het gehele gebied. Functioneel wordt het pand geïntegreerd door op de bel-etage publieksfuncties te realiseren waaronder twee galeries, een muziekruimte en horeca.

### LEERPUNTEN

- Dankzij een goede organisatie en professionele ondersteuning van de kunstenaars vormen zij een serieuze gesprekspartner van de gemeentelijke overheid
- Om een bestaande broedplaats in stand te houden is een behoedzame aanpak vereist. Continuïteit en zelfwerkzaamheid zijn daarvan belangrijke ingrediënten
- Het is mogelijk een bestaand industrieel gebouw met cascoherstel als beeldbepalend pand te behouden. Daardoor kan goedkope atelierruimte worden gerealiseerd

den wordt de schil op hoog niveau gerenoveerd. Inpandig blijft de verbouwing beperkt tot de hoofdinfrastructuur. De huurders zorgen zelf voor het interieur. Na de verbouwing komt het pand in eigendom van een vereniging van eigenaren. De kunstenaars huren hun ruimte van deze vereniging en zijn eigenaar van de inbouw. Mede dankzij gemeentelijke subsidie blijft de huur laag en kan het pand als broedplaats blijven bestaan.

Het pand krijgt een tweede leven dankzij een ingrijpende renovatie. Het gaat daarbij om cascoherstel dat zich beperkt tot de schil en de interne infrastructuur. Na oplevering werken de gebruikers hun eigen werkruimtes zelf af. Voor deze aanpak is gekozen omdat zelfwerkzaamheid de kosten drukt en omdat het aansluit bij het ontstaan van het initiatief. Het proces van de verbouwing is bovendien nauwkeurig gefaseerd, teneinde de kunstenaars in de gelegenheid te stellen, door telkens intern te verhuizen, tijdens de verbouwing zo goed mogelijk aan het werk blijven. Dit was vooraf een zwaarwegende wens van de huurders.

Het resultaat van het project is, dat een gebouw behouden blijft en dat een reeds bestaande broedplaats zich verder kan ontplooiën. Dankzij een behoedzame aanpak blijft het in de loop der jaren gegroeide netwerk van culturele ondernemers in stand.



Met cascoherstel is pakhuis De Wilhelmina als beeldbepalend pand aan de Oostelijke Handelskade behouden. In het pakhuis is voor meer dan honderd kunstenaars goedkope atelierruimte gerealiseerd.

## RUIMTE VOOR ECONOMISCHE VERSCHIEDENHEID

PROJECT	LOCATIE	PROGRAMMA	PLANNING	BETROKKEN PARTIJEN	MEER INFORMATIE BIJ
<b>Laakcenter</b>	Den Haag	49.000 m <sup>2</sup> bedrijfsruimte waarvan - 10.000 m <sup>2</sup> op het tweede maaiveld - 4.000 m <sup>2</sup> kantoorruimte - 5.000 m <sup>2</sup> showroom (deels in twee lagen) - 135 woningen - 645 parkeerplaatsen (230 op dak, 355 in de kelder, 60 op straatniveau)	- 1997 start planontwikkeling - 1998 start uitvoering - 2002 afronding	- Gem. Den Haag - DEVCO Nederland	Gem. Den Haag, DSO Dhr. W. Tiessens 070 - 353 48 23 w.tiessens@dso.denhaag.nl www.nieuwlaakhaven.nl
<b>Laakhaven West</b>	Den Haag	75.000 m <sup>2</sup> bedrijfsruimte waarvan - 27.000 m <sup>2</sup> op het tweede maaiveld - 150 woningen - 1450 parkeerplaatsen (450 op straat, 150 op tweede maaiveld, 700 op dak, 150 in parkeergarage)	- 1998 start planontwikkeling - Start uitvoering niet bekend - Afronding niet bekend	- Gem. Den Haag - Group for Architecture	Gem. Den Haag, DSO Dhr. W. Tiessens 070 - 353 48 23 w.tiessens@dso.denhaag.nl www.nieuwlaakhaven.nl
<b>De Wilhelmina</b>	Amsterdam	- circa 10.000 m <sup>2</sup> atelierruimte	- 1992 start planontwikkeling - 2001 start uitvoering - 2003 afronding	- Stichting de Wilhelmina - Firma de Ridder - Gem. Amsterdam - De Regie BV	De Regie BV Dhr. M. van Lent 020 - 689 36 64 m.van.lent@deregie.nl www.pakhuiswilhelmina.nl www.nieuwamerika.nl www.broedplaatsamsterdam.nl
<b>European Chinese Centre</b>	Rotterdam	- circa 4.500 m <sup>2</sup> kantoren - 300 woningen - 11.000 m <sup>2</sup> winkels - 18.000 m <sup>2</sup> bedrijfsruimte - 5.000 m <sup>2</sup> hotel - 1.450 m <sup>2</sup> feestzaal/school - 1.000 m <sup>2</sup> medische verzorging - 3.740 m <sup>2</sup> horeca - 1000 parkeerplaatsen	- 1997 start planontwikkeling - 2004-2006 start uitvoering - 2007-2009 afronding	- Dutch Chinese Foundation - Gem. Rotterdam - Deelgemeente Feijenoord - Volker Wessels Vastgoed - BOA Bouwmanagement & Advies, - Karelse van der Meer Architecten - Katendrechtse Bewoners Organisatie	BOA Bouwmanagement & Advies Dhr. R. Bosman 010 - 216 0116 boa@drrijmond.nl
<b>Rijnstraat</b>	Arnhem	- circa 30 kelders met een totale oppervlakte van circa 1.200 m <sup>2</sup>	- 1996 start planontwikkeling - 2000 start uitvoering - 2002 afronding	- Gem. Arnhem - Dura Vermeer - Koninklijke Woudenberg - Stichting Historische Kelders - Eigenaren en ondernemers uit de Rijnstraat - VVV - Ondernemersvereniging binnenstad	Gem. Arnhem Dhr. A.P.G.M. Haenen 026 - 377 36 32 so@arnhem.nl

