

# De maakbare binnenstad

Nieuwe stadscentra in  
naoorlogse wijken en groeisteden







# De maakbare binnenstad

**Nieuwe stadscentra in  
naoorlogse wijken en groeisteden**



## De maakbare binnenstad

Van oudsher zijn binnensteden levendige plaatsen. Al in de middeleeuwen waren er markten en werden er ambachtelijke beroepen als barbier, smid en timmerman uitgeoefend. Kortom, er werd gehandeld, gewoond en gewerkt. Deze situatie is in de loop van de 20ste eeuw veranderd. De woon- en werkfunctie van binnensteden nam af, waardoor de leefbaarheid achteruit ging. Andere, nieuwe steden hebben een minder 'natuurlijke' ontwikkeling doorgemaakt. Ze zijn in een kort tijdsbestek groot geworden, waardoor het beperkte voorzieningenniveau in de stadscentra niet meer aansluit bij de omvang van deze steden. Veel gemeenten proberen deze situatie nu te veranderen. Kern van deze revitaliseringsprogramma's is een herprofilering van het stadscentrum. Het moet weer een gebied worden waar kan worden gewerkt, gewinkeld én gewoond. De realisatie van dergelijke programma's is echter niet eenvoudig. Zaken als organisatiestructuur, samenwerking met marktpartijen, ingewikkelde financieringsstromen en beheer moeten goed geregeld zijn. Aan de hand van de ervaringen van vijf voorbeeldprojecten uit het InnovatieProgramma Stedelijke Vernieuwing (IPSV) komen deze onderwerpen in deze brochure aan de orde.

### De juiste functiemix

In alle centrumprojecten is de behoefte aan levendigheid de grootste 'push' om meerdere functies bij elkaar te zetten. Hierdoor ontstaat immers een 'stadse atmosfeer'. De consument is telkens op zoek naar weer nieuwe prikkels. Door functies te bundelen wordt hij op zijn wenken bediend: elke functie geeft een nieuwe prikkel.

Functiemenging maakt het mogelijk dat er in het centrum voor verschillende groepen in de samenleving zowel overdag als 's avonds iets aantrekkelijks te doen is. De langere aanwezigheid van mensen in het centrum verhoogt de levendigheid en de omzet van de winkeliers. Tevens neemt de sociale controle toe en de kans op criminaliteit af.

Het samenstellen van een uitgebalanceerde functiemix is de opgave waar men voor staat. Om de behoefte aan bepaalde typen functies te onderkennen, zijn in veel steden markt- en consumentenstudies uitgevoerd. Die onderzoeken geven antwoord op vragen als: "Welke behoefte hebben de verschillende groeperingen?", "Hoe groot zijn deze groeperingen?" en "Voor welke functies is wel of geen draagvlak?". Andere factoren die de functiemix beïnvloeden zijn onder andere de

#### Stadsdeelhart Schalkwijk, Haarlem

Schalkwijk is een uitbreidingswijk van Haarlem en is gebouwd in de jaren '60. Op dit moment heeft Schalkwijk geen echte stadskern, maar 'slechts' een monofunctioneel winkelcentrum. Bij de bewoners leeft de wens om een levendig stadshart te hebben, waar ze ook trots op kunnen zijn. Hiervoor wordt het winkelcentrum op het huidige parkeerterrein uitgebreid. Deze uitbreiding betreft voornamelijk 'leisure' functies als een bioscoop, horecagelegenheden aan een plein en andere recreatieve functies, zoals een fitnesscentrum. Er zal voortaan ondergronds kunnen worden geparkeerd. Ook zal er ruimte worden gecreëerd voor woningen en wellicht voor kantoren. Tevens is door de bewoners de behoefte geuit aan een multifunctioneel kerkgebouw. Meerdere godsdiensten en maatschappelijke functies kunnen dan van dit gebouw gebruik maken.





De plannen voor de Haarlemse wijk Schalkwijk gaan uit van ruimtegebruik op verschillende niveaus.

ambities van de lokale politiek, de beschikbaarheid van financieringsbronnen en het gekozen samenwerkingsverband.

Eén van de uitkomsten van de verschillende onderzoeken is dat de economie in de stadscentra zich de afgelopen jaren steeds meer ontwikkeld heeft in de richting van vrijetijdsbesteding en publieke voorzieningen. Dit is merkbaar doordat in alle hier onderzochte centra het accent van de toe te voegen activiteiten verschuift in de richting van leisure en cultuur.

Het grote publiek is daarbij winkelen eveneens gaan beschouwen als vrijetijdsbesteding. Het winkelaanbod is dan ook fors toegenomen. In aansluiting daarop heeft ook de horeca zich de afgelopen decennia ontwikkeld tot één van de belangrijkste economische pijlers van de stadscentra. Naast de vrijetijdsfuncties worden in verschillende centra eveneens kantoorfuncties toegevoegd. De nabijheid van faciliteiten als winkels en horeca maar ook de korte afstand tot de woningen van de kantoormedewerkers zijn hiervoor belangrijke redenen. Ook is de aanwezigheid van openbaar vervoer in het centrum natuurlijk een groot voordeel. Een negatief aspect van kantoren is het gebrek aan levendigheid in de avonduren.

Henk Phiferons van de vereniging van eigenaren uit Haarlem Schalkwijk zegt hierover: "Het succes van de juiste functiemix wordt pas duidelijk als dit evenwicht bereikt is. Meestal ervaar je eerder vanuit negatieve constatering dat een functiemix juist niet optimaal is."

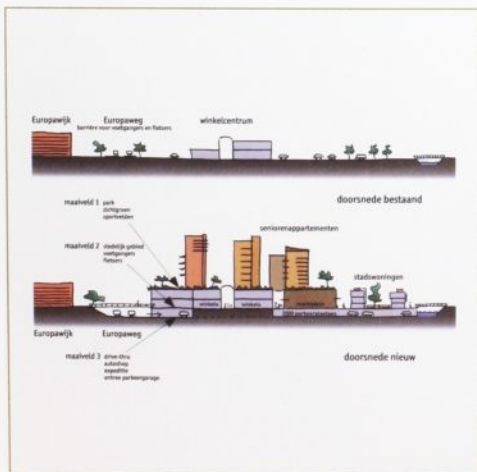
Om tot een weloverwogen functieprofiel te komen kunnen keuzescenario's worden opgesteld. Dit is ondermeer gedaan in Haarlem Schalkwijk. Van elk scenario worden de positieve en negatieve consequenties bepaald, waardoor de verschillende opties goed met elkaar kunnen worden vergeleken. Uiteindelijk kan voor dat betreffende centrum het best passende functieprogramma worden opgesteld.

#### Onderlinge afhankelijkheid van functies

Functiemenging betekent vaak ook dat verschillende functies in één gebouw worden gerealiseerd of met elkaar in verbinding staan. Dit leidt soms tot een complexe situatie.

Zo is in Almere gekozen voor de realisatie van verschillende deelplannen die door een kunstmatig maaiveld met elkaar worden verbonden. Hierdoor is de uitvoering van de deelplannen van elkaar afhankelijk. Zo bepaalt bijvoorbeeld de plaats van de kolommen in de parkeergarage ook de steunpunten – en dus de situering – van de bebouwing op het maaiveld. Ook bepalen de draagkracht van de vloer en de kolommen samen zowel de minimale als maximale bouwhoogte van de bovenliggende bebouwing.

Daarnaast kan het – zeker in tijden van economische recessie – voorkomen, dat bepaalde functies in een gebouw lastig afzetbaar zijn. Denk bijvoorbeeld aan een woongebouw waarbij in de onderste lagen winkels worden gerealiseerd. Wanneer deze winkels leeg blijven staan, heeft dat een negatieve uitstraling naar het hele gebouw. "Om in de toekomst in te spelen op een veranderende vraag, worden winkelunits flexibel opgezet. Indien gewenst kunnen kleine winkels worden samengevoegd en grote ruimten worden gesplitst", aldus Chris van Holthe van MAB BV. In Almere is overigens het omgekeerde aan de hand. De winkelontwikkeling verliep vlot, maar de woningen boven de winkels vinden onder de huidige marktomstandigheden minder snel aftrek. "Eén van de opvallende eigenschappen van het project is, dat de bebouwing niet flexibel is. In feite kan worden gesproken van een parkeergarage die door de gemeente wordt gefinancierd, waarboven commerciële winkelfuncties en woningen in dezelfde fase worden gerealiseerd om de



Almere: de ruwbouw van het gebogen tweede maaiveld op het hoogste punt.



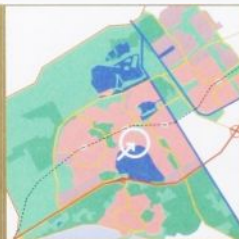
garage betaalbaar te maken. Uiteindelijk wordt er één gebouw neergezet met daarin afhankelijke systemen, die je niet kunt faseren", aldus Van der Sande, projectleider Dienst Stadscentrum Almere. Toch blijkt programmatische aanpassing nu wellicht noodzakelijk, aangezien de woningverkoop minder snel verloopt. Almere Hart CV onderzoekt dan ook mogelijkheden om het aantal woningen te verminderen en beter te faseren, met behoud van het oorspronkelijke opleveringstempo van de commerciële functies.

#### Conflicterende functies

In bijna elk centrum komen ook functies voor die elkaar storen. Zo is voor de bereikbaarheid van de stad de parkeerfunctie van vitaal belang. Tegelijkertijd zijn geparkeerde auto's een storend element in de openbare ruimte. Veel stadscentra kiezen daarom voor ondergronds parkeren: een dure maar waardevolle ingreep. Ook de functies wonen en horeca kunnen elkaar storen. Er zal immers laat op de avond meer lawaai op straat zijn dan in een rustige woonwijk. Door het programma hierop aan te passen, dus door het uit elkaar trekken van de functies wonen en horeca, en door regulering van openingstijden en openbare

#### Optimale integratie boven- en benedenwereld, Almere

In Almere heeft de gemeente samen met de architect Rem Koolhaas en de ontwikkelaars MAB en Eurowoningen, verenigd in de Almere Hart CV, een masterplan voor het nieuwe stadscentrum opgesteld. In het centrum is sinds de start van de bouw van Almere, halverwege de jaren '70, een terrein vrijgehouden van circa 20 hectare. Nu de stad, inmiddels gegroeid tot 160.000 inwoners, behoefte heeft aan een stadshart, kan dit daar worden gerealiseerd. Het project bestaat uit twee delen: het winkelcentrum aan de zuidkant van het station en het zakencentrum aan de noordkant. Het winkelcentrum wordt multifunctioneel opgezet. Er zullen twee maaivelden worden aangelegd. Op het eerste maaiveld komen een parkeergarage met supermarkt. Op het tweede, gebogen, maaiveld komen winkelfuncties. Daarnaast worden er een hotel, theater en appartementen gerealiseerd. Verder gaat het om een poptempel/discotheek, uitbreiding van het stadhuis, een nieuwe bibliotheek en mogelijk publieke functies, grootschalige detailhandel en nieuwe winkelplinten.



In de plannen is voorzien in een Centrum voor Kunstzinnige Vorming (CKV). Het afval in het gehele nieuwbouww gebied wordt straks ondergronds afgevoerd door het OAT, het zogenoemde ondergrondse afval transport. Voor Nederland is dit een unicum.

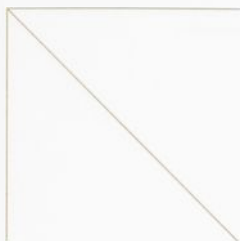


Foto links: De hoogwaardige parkeergarage in Almere met een directe verbinding naar buiten.  
Foto rechts: Het nieuwe stadscentrum van Almere ligt aan het water.

orde, kan de overlast enigszins worden tegengegaan. Echter, in een hoogstedelijk milieu zal er altijd enige overlast voor stadsbewoners bestaan. Op het moment dat de stads-woning wordt gekocht zal de bewoner zich hiervan bewust moeten zijn en eventuele overlast op de koop toenemen", zegt Chris van Holthe van MAB-ontwikkeling.

#### Samenwerkende partijen

Bij de herontwikkeling van stadscentra spelen zonder uitzondering meerdere partijen een rol. Er moet dus worden samengewerkt. Dit gebeurt in de praktijk op verschillende manieren.

Veelal wordt er, zoals in Almere en Haarlem Schalkwijk, een samenwerkingsverband tussen gemeente en marktpartijen opgezet. De gemeente deelt haar zeggenschap over de plannen met private partijen.

Voor de ontwikkelingen in Schalkwijk in Haarlem wordt bijvoorbeeld een grondexploitiemaatschappij (GEM) opgezet. Hierin gaat de gemeente voor 52 procent participeren om te allen tijde de regie in handen te houden. De andere deelnemers

#### Uitspraken over samenwerking

"Een van de belangrijkste redenen dat het project in Alphen zover is gekomen, is de sterke rol die de verantwoordelijke wethouders hier hebben gespeeld."

Ed 't Hoen,  
projectleider centrumproject Alphen a/d Rijn

"Om coördinatieproblemen bij het complexe project te ondervangen, is een beperkt aantal adviseurs bij het project betrokken. Zij werken vanuit hun discipline in alle deelgebieden om 'standaardoplossingen' toe te passen."

Eric van der Sande,  
projectleider Dienst Stadscentrum Almere

"Belangrijke faalfactor is de gemeente zelf. Een bestuurswisseling kan een veranderende koers van het project tot gevolg hebben. Hiermee wordt de gemeente een onbetrouwbare samenwerkingspartner."

Alex Jansen,  
Projectleider Stadsdeelhart Schalkwijk





De bouwput van het theater-bioscoopcomplex in Alphen aan den Rijn met ondergrondse bioscoopzalen.



zijn de Vereniging van Eigenaren (circa 10%) en de ontwikkelaar ING Vastgoed. "Dat de gemeente een meerderheid heeft, wekt wel wrevel bij de andere partijen. Deze vinden namelijk dat er meer gewerkt moet worden op basis van unanimiteit", aldus Henk Phiferons.

ING Vastgoed doet als het ware aan het begin van het project een winstadracht van €10 miljoen en verwerft daarmee het recht deel te nemen in de GEM. Deze gelden zullen door de gemeente in het gebied wordt geïnvesteerd. Verder wordt afgesproken dat het financieel resultaat van de GEM uiteindelijk op nul uit zal komen. Eventuele overschotten worden op deze manier in de kwaliteit van het gebied geïnvesteerd.

In Alphen aan den Rijn houdt de gemeente de volledige zeggenschap over de grond, de opstalontwikkelingen van het Stadhuis en het theater-bioscoopcomplex. Dit heeft als gevolg dat de gemeentelijke organisatie zwaar wordt belast en ook een significant ontwikkelingsrisico loopt. De organisatie ligt in handen van het Projectbureau Stadshart. De gemeente verwerft zelfstandig de te ontwikkelen gronden met waar nodig inzet van het onteigeningsinstrument. Naast een forse rentelast die

### Theater-bioscoopcomplex, Alphen aan den Rijn

Alphen aan den Rijn is een stad die bestaat uit drie aan elkaar gegroeide dorpjes. Door deze historische ontwikkeling heeft de vorming van een geconcentreerd stadscentrum geen kans gehad. Het centrum wordt door de Oude Rijn ook nog in tweeën gedeeld: de 'Hoge en Lage Zijde'.

Nadat de groei van Alphen in de afgelopen decennia sterk is doorgezet tot 70.000 inwoners, is de roep om een 'echt' stadscentrum met stadse functies steeds sterker geworden. Halverwege de jaren 90 besloot de gemeenteraad dat beide Zijdes één stadshart moesten gaan vormen, onder meer door een 3e Centrumbrug en een nieuw plein aan de Rijn. In 1996 stemde de gemeenteraad in met het Masterplan, dat samen met ontwikkelaar MAB is opgesteld. De eerste contouren van een vernieuwd stadshart zijn inmiddels zichtbaar. Zo zijn alle gemeentelijke diensten geconcentreerd in een nieuw stadhuis en wordt er momenteel gewerkt aan een gecombineerde ontwikkeling van horeca, bioscoop en theater. Daarnaast moet woningbouw voor verlevendiging van het centrum in de avonduren



zorgen en wordt er fors geïnvesteerd in de uitbreiding van het winkelaanbod. Het gemeentehuis is geheel onder verantwoordelijkheid van de gemeente ontwikkeld, zo zal dit ook gelden voor de theater/bioscoop met horeca-voorzieningen. De woningen, winkels, horeca en het Centrum voor Beeldende Kunst in het plan worden door marktpartijen ontwikkeld, waaronder MAB en Wereldhave.



De bouwlocatie van het theater-bioscoopcomplex in Alphen ligt langs de Oude Rijn.

dat met zich meebrengt, zal de gemeente eveneens eventuele schadevergoedingen voor haar rekening moeten nemen. Bij de verkoop van de bouwrijpe gronden aan de ontwikkelaar wordt een deel van deze kosten gecompenseerd. Door zelf risico dragend te ontwikkelen wil de gemeente de huisvestingslasten van het theater-bioscoopcomplex en het stadhuis beperken. Overigens kan Alphen de bouw uit eigen middelen financieren. Voor het theater-bioscoopcomplex wordt een exploitatie-bv opgezet.

In Almere is vanaf het begin van het project door de gemeente samengewerkt met de ontwikkelaar en de stedenbouwkundige, die verenigd zijn in 'Almere Hart CV'. Binnen de gemeentelijke organisatie zijn de krachten gebundeld in een projectbureau Binnenstad. Deze dienst heeft de nodige mandaten om daadkrachtig te kunnen handelen en niet te veel afhankelijk te zijn van andere gemeentelijke diensten. Ook is de samenwerking met de reguliere diensten helder afgestemd. Zo is binnen de projectorganisatie een Quality Team opgezet dat, gekoppeld aan Welstandstoezicht, het kwaliteitsniveau van de stedenbouwkundige plannen moet bewaken.

## Leereffecten

### Samenwerking

- Besluitvormingsprocedures op basis van unanimitieit hebben als voordeel dat partijen een gelijke mate van zeggenschap hebben
- Een sterk verdeeld grondeigendom binnen het plangebied kan een gestroomlijnde ontwikkeling in de weg staan
- Breed commitment van het college van B&W is van belang. Een politieke wisseling van de wacht kan een risico zijn voor het project
- Een beperkt aantal mensen in de projectgroep met een voldoende groot mandaat van hun achterban, versterkt de daadkracht. Het opzetten van een apart projectbureau, met de nodige mandaten, is hiervan een goed voorbeeld
- Het opstellen van een gebiedsexploitatie is noodzakelijk om verevening tussen commerciële en publieke functies binnen het plan mogelijk te maken.

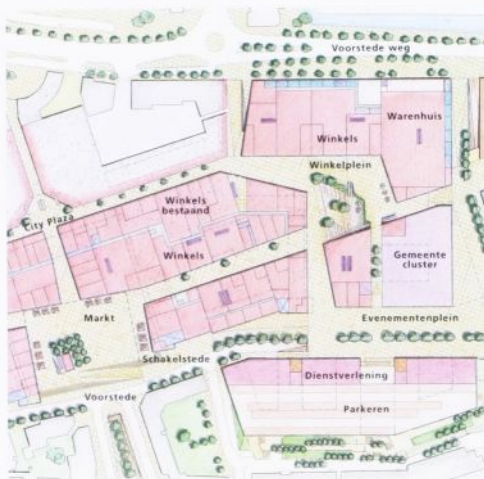
### Functiemix

- Omdat functiewensen in de tijd kunnen veranderen, is flexibiliteit van gebouwen een pré
- Er moeten voldoende functies in een plan worden opgenomen om een versterkend effect te bereiken. Een te beperkt aantal functies bedreigt de maatschappelijke en economische spin-off van functiemenging
- Een plan moet faseerbaar zijn, in geval de marktontwikkelingen vragen om temporiseren
- Ten behoeve van de dynamiek in het centrumgebied is het van belang een bestemmingsplan op te stellen dat ruimte biedt aan voortschrijdend inzicht.

Lees verder op pagina 11.



De visie op de binnenstad van Nieuwegein.



Om de plannen van de gemeente en het karakter van het stedenbouwkundig plan te waarborgen, is een gedetailleerd bestemmingsplan opgesteld. Toen echter het stedenbouwkundig ontwerp aan veranderende omstandigheden moest worden aangepast, bleek dit niet te passen binnen de kaders zoals die in het bestemmingsplan waren vastgesteld. Een nieuw, flexibeler bestemmingsplan bracht uitkomst. Dit fungeert momenteel naar tevredenheid. Wanneer de stadshart-ontwikkelingen eenmaal zijn afgerond, zal er een nieuw, gedetailleerd, bestemmingsplan worden opgesteld om de huidige functionaliteiten te beschermen en ongewenste herontwikkeling tegen te gaan.

#### Financiering van ontwikkeling

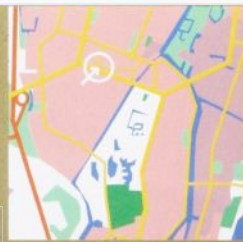
In een multifunctioneel centrum komen winst- en verliesgevende (publieke) functies voor. "Door het beperkte budget van veel gemeenten 'moet er'", benadrukt Phiferons, "voor worden gewaakt dat op termijn geen functies weggelaten worden omdat het geld op is."

In Alphen aan den Rijn is zoals gezegd een overheids-BV opgezet om de begrote exploitatietekorten voor het theater te

#### Ontwikkeling Binnenstad, Nieuwegein

Nieuwegein is een gemeente met ruim 60.000 inwoners. Het huidige centrum is onvoldoende herkenbaar als bruisend centrum van een middelgrote stad. De beleving van de openbare ruimte is niet echt aantrekkelijk en wordt sterk bepaald door de vele achterkanten van gebouwen, dode hoeken en parkeerterreinen. Een transformatie van het centrum tot een meer multifunctioneel gebied ligt voor de hand.

In de ontwikkelingsvisie 'Binnenstad Nieuwe Gein' wordt een stadshart geschetst dat plaats biedt aan een uiteenlopende verzameling van functies als wonen, kantoorvoorzieningen, horeca, een theater, een poppodium, een bioscoop, een bibliotheek, mogelijk een museum, een kinderpaleis, een nieuw politiebureau en niet te vergeten een nieuw gemeentehuis met daarin opgenomen een dienstencentrum. Ook wordt bekeken of er sportieve en recreatieve voorzieningen in het plan kunnen worden geïntegreerd. Bij het opstellen van de stedenbouwkundige visie is de bereikbaarheid van het centrum als één van



de randvoorwaarden gesteld. Het parkeren zal onder het maaiveld verdwijnen.

beheersen en de publieke functies te waarborgen. Een deel van de verwachte winsten van bioscoop en horeca moeten mogelijke tekorten van het theater afdekken. Het resultaat is een beperkt en hanteerbaar tekort op de exploitatie. Ook de geplande vrije sectorwoningen dragen bij aan de hoge kosten voor de herontwikkeling van het stadshart. Op deze manier vindt binnen een gebiedsexploitatie financiële verevening plaats. Externe verevening vindt met name plaats door reserves van het grondbedrijf of algemene reserves van de gemeente aan te spreken.

De financiering van het stadshart van Almere is verdeeld over de publieke en private partijen. Met de ontwikkeling van commercieel vastgoed op het glooiende maaiveld kan de gemeente de parkeergarage daaronder gedeeltelijk financieren. De PPS constructie met MAB is interessant. Almere financiert alles voor en is dus ook opdrachtgever voor de bouw. Mocht een private partner bijvoorbeeld door een faillissement wegvallen, dan heeft de gemeente zelf in de hand wie de nieuwe partner wordt, in plaats van dat de bank een sleutelpositie verwerft.

### Leereffecten

Vervolg van pagina 09.

#### Beheer

- Het is van groot belang om in de ontwikkelfase afspraken te maken over het beheer en dit juridisch vast te leggen
- De belangen van de verschillende partijen bij een goed beheer, moeten de basis vormen voor de verdeling van de beheerkosten
- De continuïteit van de samenwerking tussen alle betrokken partijen moet ook in de beheerfase voortduren, om de duurzaamheid van het plan te waarborgen.

### Reconstructie centrumgebied Selissenwal-Dommel, Boxtel

Het gebied Selissenwal ligt in Boxtel direct aan de Dommel. Het is nu een terrein zonder uitstraling en wordt herontwikkeld. Volgens de huidige plannen komen er woningen, winkels, een school en een groot park. Eveneens wordt er een voorzieningencentrum ontwikkeld waarin een buurthuis, kinderopvang, een jeu-de-boulesvereniging en een dieren centrum een plek krijgen.

Bij de herontwikkeling moet de bijzondere ligging langs de Dommel uitgangspunt vormen voor de vormgeving. Parkeren moet zoveel mogelijk onder de woningen worden opgelost. Doordat de school in het verlengde van de winkelstraat ligt wordt het gebied verlevendigd en sociaal veiliger. De interactie tussen de verschillende functies wordt versterkt. In plaats van een stadsplein wordt een Dommelpark ontwikkeld, waarin kan worden gewoond, gewinkeld en ontspannen. Appartementen, eengezinswoningen en seniorenwoningen staan borg voor een gemengde en gelaagde bevolkingsopbouw.



Kleurige winkelpuien in het nieuwe stadscentrum van Almere.

## Beheer

Hoewel geen van de beschreven projecten zich al in de 'beheerfase' bevinden, is het belangrijk dat al in een vroeg stadium over het beheer van het stadscentrum wordt nagedacht. Bewoners, winkeliers, gemeente en beleggers hebben er belang bij dat de openbare ruimte van het gebied er goed uit ziet. Dit belang zal moeten worden vertaald naar een financiële bijdrage van deze partijen ten behoeve van het beheer. De organisatie van het beheer kan op twee manieren plaatsvinden: door duidelijke afspraken te maken tussen partijen over de verdeling van taken en verantwoordelijkheden en via het organiseren van een City Managementorganisatie. Een combinatie van beide organisatievormen wordt eveneens toegepast.

In Almere wordt een City Management BV opgericht. Eigenaren hiervan zijn de private partijen: de winkeliers en beleggers. Voornaamste taken zijn het onderhoud en beheer van het winkelcentrum en andere private, maar wel openbaar toegankelijke ruimten. De gemeente is verantwoordelijk voor het beheer van de openbare ruimte en geen lid van deze BV. In Haarlem Schalkwijk wordt van de ontwikkelaar geëist om

de eerste 5 jaar na oplevering nog betrokken te blijven bij het beheer van het gebied. Hierdoor zal de ontwikkelaar gebaat zijn bij een duurzame, beheervriendelijke ontwikkeling. Verder zullen er in elk centrumplan heldere en vaak gedetailleerde afspraken over de verdeling van de beheertaken moeten worden gemaakt. Wie onderhoudt de openbare ruimte? Wie schildert de parkeergarage? Doet men dit niet dan ontstaan er, zo leert vaak de ervaring, geschillen over rol- en taakverdeling en verantwoordelijkheden.





Project	Locatie	Programma	Planning	Betrokken partijen	Nadere informatie
<b>1. Optimale integratie boven- en benedenwereld</b>	Almere centrum, grenzend aan het weerwater	<ul style="list-style-type: none"> <li>• kantoren: 170.000 m<sup>2</sup></li> <li>• winkels en horeca: 90.000 m<sup>2</sup></li> <li>• culturele voorzieningen: 35.000 m<sup>2</sup></li> <li>• woningen: 950</li> <li>• parkeerplaatsen: 5.000</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• start bouw: 1998</li> <li>• oplevering: 2001-2007</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gemeente Almere</li> <li>• MAB</li> <li>• Blauwhood</li> </ul>	Dienst Stadscentrum Almere Dhr. E. v.d. Sande 036 - 548 40 07
<b>2. Stadsdeelhart Schalkwijk</b>	centrum van woonwijk Schalkwijk, Haarlem	<ul style="list-style-type: none"> <li>• winkels: 12.000 m<sup>2</sup></li> <li>• woningen: 850</li> <li>• kantoren: 24.000 m<sup>2</sup></li> <li>• maatschappelijke voorzieningen: 10.000 m<sup>2</sup></li> <li>• sport en leisure: circa 11.000 m<sup>2</sup></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• start bouw: 2005</li> <li>• oplevering: 2009</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gemeente Haarlem</li> <li>• ING Vastgoed</li> <li>• Vereniging van Eigenaren</li> <li>• winkelcentrum</li> </ul>	Gemeente Haarlem, Sector Stedelijke ontwikkeling Project Management Bureau Dhr. A.W.P. Jansen 023 - 511 36 42
<b>3. Theater-bioscoopcomplex</b>	centrum Alphen aan den Rijn	<ul style="list-style-type: none"> <li>• stadhuis, theater-bioscoopcomplex,</li> <li>• parkeerplaatsen: circa 1.400</li> <li>• woningen: circa 300</li> <li>• winkels: circa 10.000 m<sup>2</sup></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• stadhuis is gerealiseerd</li> <li>• start bouw theater-bioscoopcomplex: 2003</li> <li>• oplevering: vanaf 2004</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gemeente Alphen aan den Rijn</li> <li>• MAB</li> </ul>	Gemeente Alphen aan den Rijn Projectbureau Stadshart Dhr. E.C.V. 't Hoorn 0172 - 48 14 38
<b>4. Reconstructie centrumgebied Selissenwal-Dommel</b>	gebied Selissenwal aan de Dommel, Boxtel	<ul style="list-style-type: none"> <li>• woningen: 233</li> <li>• parkeerplaatsen: circa 103</li> <li>• voorzieningen: maximaal 2.400 m<sup>2</sup></li> <li>• winkels: 6</li> <li>• horeca: 1</li> <li>• kerkrimte: 1</li> <li>• dierenweide/ dierenverblijf: 1</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• start ontwikkeling: 2000</li> <li>• realisatie: 2004-2005</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gemeente Boxtel</li> <li>• Paroche</li> <li>• 2 schoolbesturen</li> <li>• Woningstichting St. Joseph (=ontwikkelaar van gebied)</li> </ul>	Gemeente Boxtel Dhr. V. Snels 0411 - 65 59 11
<b>5. Ontwikkeling Binnenstad</b>	rondom huidige Centrum City Plaza, Nieuwegein	<ul style="list-style-type: none"> <li>• winkel + baliefunctie: 52.055 m<sup>2</sup></li> <li>• horeca: 5.536 m<sup>2</sup></li> <li>• woningen: circa 850</li> <li>• kantoren: 177.555 m<sup>2</sup></li> <li>• cultureel-maatschappelijk: 39.164 m<sup>2</sup></li> <li>• parkeerplaatsen: circa 3.500</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• start planontwikkeling: sinds 1992</li> <li>• start bouw: vanaf 2004</li> <li>• oplevering: vanaf 2006</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gemeente Nieuwegein</li> <li>• Corio</li> <li>• AM (Amstelland-Mulder)</li> <li>• ING-Blauwhood</li> <li>• St. Antonius</li> <li>• Diverse andere partijen in plangebied</li> </ul>	Gemeente Nieuwegein Projectbureau Binnenstad 030 - 607 15 74 j.hansma@nieuwegein.nl

## Publicaties IPSV (voorheen StIR) projectfolders

### 2002/2003

- Innovaties voor de bereikbare binnenstad [vrom 3156]
- Ondergrondse bedrijven [vrom 3155]
- Nieuw leven voor oude havens en industriegebieden [vrom 3157]
- Duurzame stedenbouw geeft meerwaarde aan de stad [vrom 3114]
- Ruimte voor economische verscheidenheid [vrom 3115]
- Water als ecologische drager [vrom 3116]
- Strategische ruimtelijke visies [vrom 3117]
- Vernieuwing historische binnensteden [vrom 3119]
- Infrastructuur als uitdaging voor de stad [vrom 3120]
- Water als economische impuls [vrom 3121]
- Cultuur als katalysator [vrom 3122]
- Participatie als troefkaart voor kwaliteit [vrom 3118]
- Effectief beheer van de openbare ruimte [vrom 3123]
- De maakbare binnenstad [vrom 3124]
- Publiek-private samenwerking [vrom 3125]

### 2001

- De Westerhaven in Groningen [vrom 15678/179]
- Drachtstervaart project, Smalingerland [vrom 15589/179]
- Gebied Delft Centraal [vrom 15587/179]
- Historische vaarroute Maastricht-Vlaanderen [vrom 15677/179]
- Marienburg 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]

### 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]

## Colofon

Deze brochure is een uitgave van 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 leervoorwaarden 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).

e-mail: [ipsv@minvrom.nl](mailto:ipsv@minvrom.nl)

De SEV voert in samenwerking met het ministerie van VROM werkzaamheden voor het IPSV uit.

Voorbeeldprojecten IPSV

Telefoon: 010 - 282 50 90

e-mail: [ipsv@sev.nl](mailto:ipsv@sev.nl)

[www.sev.nl](http://www.sev.nl)



Fotografie: cover: Getty Images; pagina 06 tot en met 09 en 12 [Almere en Alphen aan den Rijn]: Joost Brouwers.

Het overige beeldmateriaal is afkomstig van de betrokkenen bij de projecten. Voor publicatie door derden is schriftelijke toestemming van de eigenaar vereist.

## Bestellen

Publicaties van VROM zijn te bestellen via [www.vrom.nl](http://www.vrom.nl) of de Postbus 51 Infolijn, telefoonnummer 0800 - 8051 (gratis).





Dit is een publicatie van: **Ministerie van VROM**  
→ Rijnstraat 8 → 2515 XP Den Haag → [www.vrom.nl](http://www.vrom.nl)

**Ministerie van VROM →**

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

**Nederland is klein. Denk groot.**

