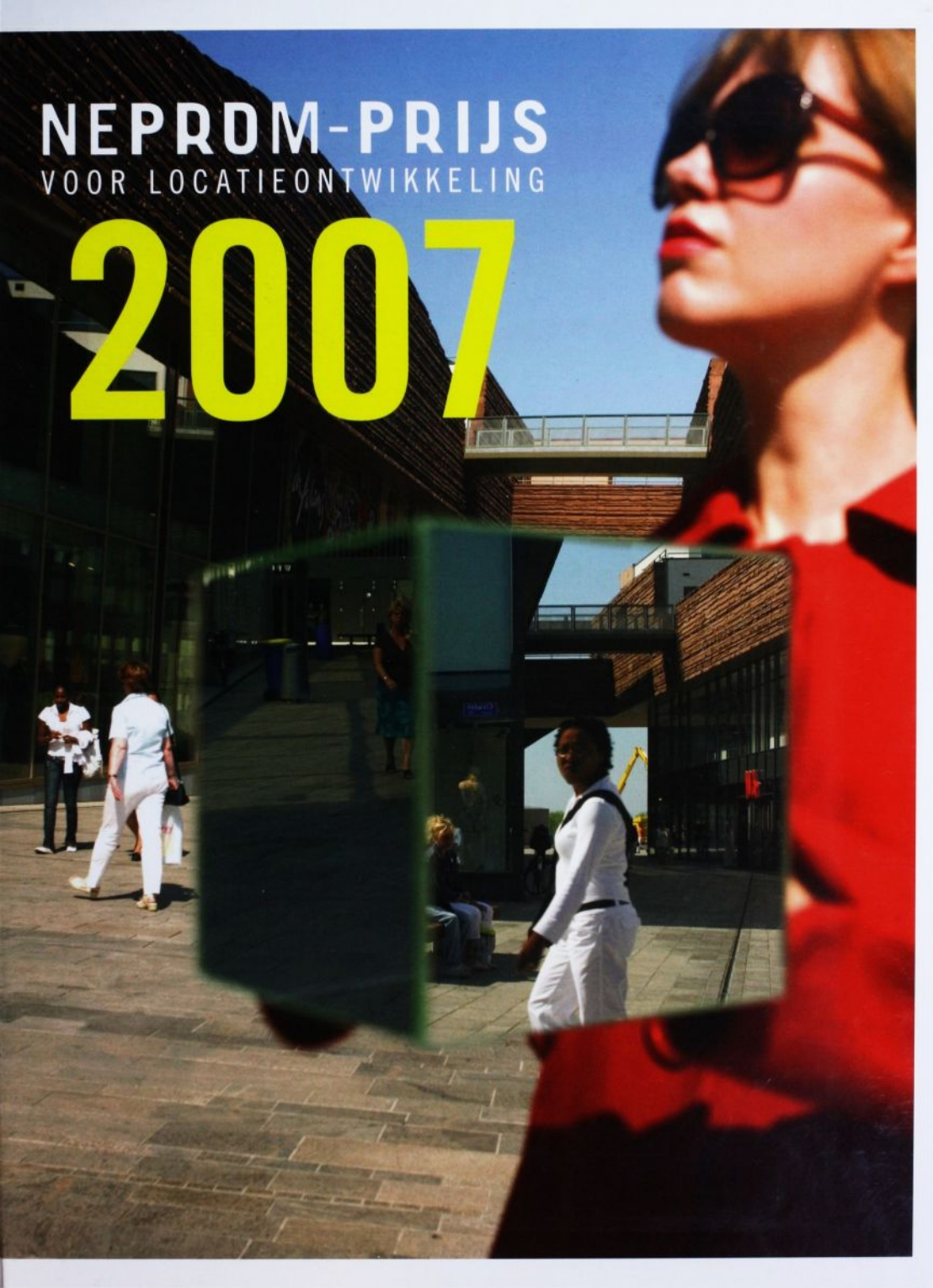


NEPRDM-PRIJS
VOOR LOCATIEONTWIKKELING

2007



Moderne stedelijkheid met de compactheid van een historisch centrum. De schuttingen en bouwkranen verdwijnen uit het centrum van Almere en het publiek neemt een nieuwe icoon in beslag. In tien jaar heeft Almere iets gerealiseerd wat in Nederland uniek en ver daarbuiten zeldzaam is: een nieuw centrum met een intensieve mix van functies, zoals dat bij het hart van een grote stad hoort. Tegelijk een centrum dat uitstekend per auto bereikbaar is, zonder dat diezelfde auto de zaak verstoppt. In drie lagen zijn functies gemengd: infrastructuur, een winkel- en uitgaansgebied waar alleen voetgangers komen, en woningen boven de meeste winkels en in torens. Met een gebogen maaiveld – langzaam tot zes meter omhoog en langzaam weer naar beneden – zijn de verschillende niveaus logisch met elkaar verbonden. Als je het zo zegt klinkt het ingewikkeld, maar wie het centrum bezoekt, ontdekt in één oogopslag een volledige transparantie. Dit is een plek waar je welkom bent. Waar iederéén welkom is.

WINNAAR NEPROM-PRIJS VOOR LOCATIEONTWIKKELING 2007

Het Stadshart van Almere heet iederéén welkom

Gemeente Almere
Bouwfonds MAB Ontwikkeling CVG
Blauwoed Eurowoningen
OMA



Jos Melchers directeur Bouwfonds MAB Ontwikkeling CVG

"Wrijving geeft glans"



Floris Alkemade partner van OMA

"Het is knap dat Almere het heeft aangedurfd om modern te zijn"



Dingeman Lieveise directeur dienst Stadscentrum, gemeente Almere

"Eind december stopt de projectorganisatie en doe ik hier het licht uit"



Sciel Houben directievoorzitter Blauwhoed Eurowoningen

"We hebben maar een paar keer van de stoomfluit gebruik hoeven te maken"

uit het juryrapport

"De jury is onder de indruk van de manier waarop alle partijen elkaar hebben weten vast te houden in dit langjarige project."



Vanuit station Almere loop je vanzelf het nieuwe centrum in. Langzaam gaat het niveau omhoog: één luciferdoosje per meter. Er zijn uitzichtpunten en brede trappen waar je plotseling merkt dat je ongemerkt bent opgeklommen tot vijf, zes, zeven meter boven straatniveau. Je loopt verder door een labrynt van levendige straten met onverwachte pleinen en pleintjes. Soms mediterrane smal. Grote gebouwen die elkaar bijna raken. Soms bredere straten met ruimte voor cafés en terrassen. Dan begint een even langzame afdaling. Tot je uitkomt bij het Weerwater: twee meter onder stadsniveau. Daar zijn, aan een plein aan het water, een centrum voor kunstzinnige vorming, een theater, een popcentrum en alles wat een grote stad zich wenst.

Wie nog dacht dat Almere een slaapstad was, wordt in het nieuwe stads-hart wakker. In de jaren zestig is de stad als suburbane geprojecteerd: een satelliet leunend op Amsterdam. De bouw van een grootstedelijk centrum was toen nog geen issue. Er was geen geld voor en er was ook geen behoefte aan. Maar de toenmalige planologen hadden gelukkig wel de voorzienigheid om het gebied ervoor te reserveren. Zo'n 20 hectare lag al die jaren grotendeels braak. Er stonden een kantoor en een tijdelijk politiebureau. Verder werd het gebied doorkruist door een autoweg en de alom in Almere aanwezige busbaan. Dus toen Almere groeide en groeide, was er alle kans voor een groots gebaar.

SENSATIONEEL

De gemeente wilde die kans benutten. Geen half werk. In één keer goed uitpakken, dacht het stadsbestuur in 1994 en schreef een prijsvraag uit voor een stedenbouwkundig plan waar men in andere steden van zou lijkebaarden. Niet bescheiden, maar sensationeel. Een centrum waarmee Almere zich in één klap bij de grote steden zou voegen. De schreeuw om erkenning kon hier worden gematerialiseerd. Inzendingen werden gelegd langs de maatlat van dichtheid, concentratie, functiemenging, differentiatie en onderscheidend vermogen. "Wat we wilden was een icoon voor de stad", zegt **Dingeman Lievense**, directeur van de dienst Stadscentrum. "We wilden een centrum dat cohesie zou brengen: een plek die mensen aan Almere zou kunnen binden. Waar mensen trots op kunnen zijn en waar zij identiteit aan kunnen ontlenuen". Vier stedenbouwkundigen schreven in, waaronder het Office for Metropolitan Architecture (OMA) van Rem Koolhaas en Floris Alkemade. En zij kwamen met de gouden vondst om een tweede, gebogen maaiaveld te bouwen. Hierdoor ontstaan een bovenwereld en een benedenwereld. De bovenwereld is het voetgangersdomein dat het bestaande voetgangersdomein verlengt tot aan het Weerwater, zodat daar, op de meest prominente plaats in de stad, een grootstedelijk cultuurcluster tot bloei kan komen. De benedenwereld is die van de infrastructuur: de Hospitaalweg, de busbaan, de winkelbevoorrading en een immense parkeerkerkathedraal met 2.500 plaatsen.

INTERACTIES

"De bovenwereld zoekt de benedenwereld ook weer op", zegt **Floris Alkemade** van OMA en legt uit dat het Almeerder stadshart fundamenteel anders van opzet is dan die andere superstructuur met een tweede maaiaveld in ons land. Hoog Catharijne: "Als je een gebied isoleert, introduceer je achterkanten en daarmee problemen. De stad dringt zich namelijk altijd weer op. Wij hebben gezorgd voor een gebied waar de gebouwen voornamelijk voorgevels hebben met bovendien allerlei interacties tussen de boven- en de benedenwereld. Vandaar brede trappen, doorzichten en een gebogen maaiaveld. De bovenstad die afdaalt naar de benedenstad en andersom. Vandaar ook de verbindingen met het bestaande centrum, wandelroutes, winkelcircuits. Het verschil wezenlijk van Hoog Catharijne, want dat is een veronachtzaming van de aan-

sluitingen met de bestaande stad. Ons plan is juist een noodloze uitbreiding van het centrum. En doordat we de stad verdubbelen, kunnen we functies kwijt die je anders alleen aan de snelweg vindt: megastores en een bioscoop met 2.500 stoelen. Wij zien de auto niet als iets slechts, maar als een gegeven en iets wat de stad nodig heeft om te leven." De raadscommissie was direct enthousiast, herinnert **Lievense** zich: "Het plan sloot aan bij de ambities van de gemeente. De bereikbaarheid, de compactheid, de structuur van de straten en pleinen, de functiemix, de aansluiting bij de rest van de stad.... Het sprak zeer tot de verbeelding."

VERLEIDINGSSTRATEGIE

In 1995 zijn Blauwhoed Eurowoningen en Bouwfonds MAB Ontwikkeling CVG erbij gehaald. Niet op basis van een competitie, maar in het kader van een exclusieve, vooralsnog vrijblijvende adviesrol. De gemeente wilde onderboud zien of en hoe het plan haalbaar zou zijn. Want vaak maakt leisure wel deel uit van de verleidingsstrategie, maar delft die functie uiteindelijk het onderspit, zodat er slechts een winkelcentrum overblijft. Hier is het een essentieel onderdeel van de attractiewaarde, dus moest zeker zijn dat het in de loop van het proces niet zou sneuvelen. "We zijn gevraagd als adviseur", zegt **Jos Melchers**, directeur Bouwfonds MAB, "en we zijn heel stevig de dialoog aangegaan om de visie scherper te krijgen. De vraag was natuurlijk: kun je een theater en een megabioscoop integreren in het totale concept? Hoe differentieer en faseer je het programma? Hoe organiseren je de bereikbaarheid? We zijn eerst heel zorgvuldig andere binnensteden gaan analyseren: hoe functioneren die en hoe maken mensen er gebruik van? Het inpassen van het wonen, de differentiatie en het gebruik van de openbare ruimte. Cultuur als stepping stone en identiteitsdrager. Een stad gericht op het water. Dat zat al goed in de eerste visie. Ik denk dat we dat wel hebben versterkt." Ten opzichte van de eerste schetsen is het programma meer uit elkaar getrokken, maar is de functiemenging overeind gebleven. De cultuurclusters en het wonen hebben markante plekken aan het water gekregen. En er is gezocht naar de grootst mogelijke differentiatie in woonmilieus. Hoekverdraaiingen. Continu andere uitzichten. Bijzondere woonmilieus. **Melchers** heeft ervaren dat de samenwerking door discussies hechter is geworden: "Er is altijd debat, maar wrijving geeft glans. En omdat je zo'n integraal product maakt, moet je elkaars hand blijven vasthouden." Directievoorzitter **Scief Houben** van Blauwhoed Eurowoningen: "De samenwerking is in al die jaren stabiel geweest. We hebben tegenslagen en meevallers kunnen delen. Daar waar het spannend werd zijn we niet uit elkaar gegaan, maar zijn we dichter bij elkaar gekomen. Juist omdat we met elkaar het commitment zijn aangegaan om dit plan ook werkelijk integraal uit te voeren."

ALMERE HART CV

In 1997 werd de visie vertaald in een masterplan en in 1999 kregen Blauwhoed en Bouwfonds MAB de opdracht om het te realiseren. **Lievense**: "We hebben deze partijen gekozen omdat we wilden werken met ontwikkelaars zonder een band met aannemers. Wat dat betreft de handen vrij. Verder wilden we bedrijven die bewezen hadden niet van zo'n project weg te lopen. Die bestand zijn tegen de druk van grote namen in de architectuur. Die geen problemen hebben met wisselende gemeenteraden en colleges. En die zich wilden committeren aan de totale ontwikkeling gedurende een jaar of tien." Bouwfonds MAB en Blauwhoed voldeden aan dat profiel en richtten vervolgens de ontwikkelingscombinatie Almere Hart CV op. En die ging een samenwerkings-

uit het juryrapport

"Het plan getuigt van veel durf in de architectenkeuzes voor de verschillende plandelen en gebouwen."



16

STADSHART - ALMERE





overeenkomst aan met de gemeente. De gemeente was trekker voor infrastructuur, parkeerplaatsen, openbare ruimte en cultuur. Binnen de CV was Bouwfonds MAB het eerst aan zet bij projecten met commerciële functies en Blauwhoed bij projecten met overwegend woningbouw. Er kwam een organisatiestructuur met een strategiegroep, een stadsteam, ontwerpteams en een qualityteam. En voor een goede regie vanuit de gemeente zijn er gelijk al in 1994 een speciale raadscommissie en een bijbehorende dienst Stadscentrum ingesteld.

MEER AFSTEMMING

Alle demarcaties zijn in overeenkomsten vastgelegd en door de gemeenteraad goedgekeurd. Een duimendik boekwerk waarin precies staat wie eigenaar is van welke bouwdelen. Het plafond van de parkeergarage is eigendom van de gemeente, maar is tegelijk de vloer van een gebouw erboven en daarom eigendom van een belegger. En voor funderingspalen, wanden en de openbare ruimte geldt mutatis mutandis hetzelfde. De samenhang van het plan vraagt meer overleg, meer afstemming en meer onderling vertrouwen, zegt **Alkemade**: "In het ontwerpstadium hadden we gemiddeld iedere twee weken een overleg met de gemeente en de ontwikkelaars. Daardoor is het ook hún plan geworden. Wij hebben geen politieke macht en ook geen commerciële macht. Het enige dat wij kunnen, is onze partners voortdurend bestoken met nieuwe oplossingen en ideeën." Tijdens de realisatie was er voor ieder deelproject een aparte projectgroep. Alles uit de projectgroepen kwam bij elkaar in het stadsteam waarin de projectleiders zitten. Korte lijnen van overleg, transparantie en slagkracht. Een directeurenoverleg nam de strategische beslissingen. En als dat er niet uit kon komen, dan was er altijd nog het herenberaad om op directie- en wethoudersniveau knopen door te hakken. "Maar we hebben maar een paar keer van de stoomfluit gebruik hoeven te maken", relateert **Houben**.

CRÈME DE LA CRÈME

Met OMA en Koolhaas als selling point is de crème de la crème van de internationale architectuur meegekomen om onder zijn supervisie de bouwdelen in te vullen. Wereldnamen als William Alsop, Christian de Portzampac, Frits van Dongen, David Chipperfield en Kazuyo Sejima. De polderstad figureert tegenwoordig op architectuurtentoonstellingen in de hele wereld. "Iedere architect hebben we uitgedaagd om vanuit zijn gebouw aanpassingen aan het masterplan te maken", verklaart

Alkemade. "Daardoor is ieder gebouw anders geworden dan we aanvankelijk hadden voorzien, terwijl de overall logica van het plan nagenoeg is gehandhaafd." Ook al oogt het masterplan als een ijzeren superstructuur waar nooit meer iets aan kan worden veranderd, er bleken tijdens het proces en zelfs tijdens de bouw allerlei aanpassingen mogelijk.

Alkemade: "Het plan is nooit op slot gezet en laat allerlei veranderingen toe. Dat proces van verandering stopt niet. De hoofdstructuur zit er goed in en het kan zich in de loop van de tijd verder ontwikkelen. Naarmate de stad groeit, vult het zich."

HOBBELS

Een lastige hobbel in de afgelopen jaren was de stagnerende verkoop van woningen. Want wie "Almere" zegt, zegt 'huis met een tuintje'. Dat is wat mensen verwachten. Met de circa 800 appartementen in het stadshart moest een nieuw marktsegment worden aangeboord. En dat heeft tijd nodig. Maar die tijd was er niet, omdat de fasering van de woningbouw samenhangt met de fasering van andere delen van het programma.

Houben: "Je kunt niet wachten tot 70 procent verkocht is. Aanvankelijk gingen we uit van alleen koopwoningen, maar later hebben we dat bijge-



Projectinformatie

GEMEENTE

Almere

PROJECT

Stadshart Almere

BETROKKEN PARTIJEN

OPDRACHTGEVERS

Gemeente Almere (dienst Stadscentrum) in samenwerking met de ontwikkelingscombinaties Almere Hart CV (Bouwfonds MAB en Blauwhoed Eurowoningen)

ONTWIKKELAARS

Bouwfonds MAB en Blauwhoed/ Eurowoningen

STEDENBOUWKUNDIGE

Office for Metropolitan Architecture (OMA)

ARCHITECTEN

William Alsop (Londen), Claus en Kaan architecten (Amsterdam), Meyer en Van Schooten (Amsterdam), S333 (Amsterdam), David Chipperfield (Londen), Frits van Dongen/de Architecten CIE (Amsterdam), Gigon & Guyer (Zürich), Rem Koolhaas/Office for Metropolitan Architecture (Rotterdam), Brendan Macfarlane (Parijs), Bjarne Mastenbroek/SeARCH (Amsterdam), Christian de Portzampac (Parijs), Kees Rijnhout/De architectengroep (Amsterdam), Erna van Sambek (Amsterdam), Kazuyo Sejima/SANAA (Tokyo), Rene van Zuuk (Almere)

LANDSCHAPSARCHITECTEN

Copijn (Utrecht), Desvigne (Parijs), DS Landschapsarchitecten (Amsterdam), Inside Outside (Amsterdam), Michael van Gessel (Amsterdam)

QUALITY TEAM

Maarten Schmitt (stadsarchitect van Den Haag), Rem Koolhaas (stedenbouwkundige en architect), Michael van Gessel (stedenbouwkundige), Arnold Reijndorp (architect en stadsocioloog) en Tania Concko (architect)

OPDRACHT

Ontwikkeling van nieuw stadscentrum met een voorzieningenniveau voor minimaal 180.000 inwoners

PROGRAMMA

Circa 800 woningen, 100.000 m² commerciële voorzieningen (winkels en horeca), 35.000 m² culturele voorzieningen (theater, bibliotheek, popmuziekzaal, discotheek), 5.700 m² hotel, 8.500 m² megabioscoop, 2.500 m² kantoren, 2.500 parkeerplaatsen, tweede maaiveld circa 50.000 m²

START ONTWIKKELING

1997

START UITVOERING

2000

OPLEVERING

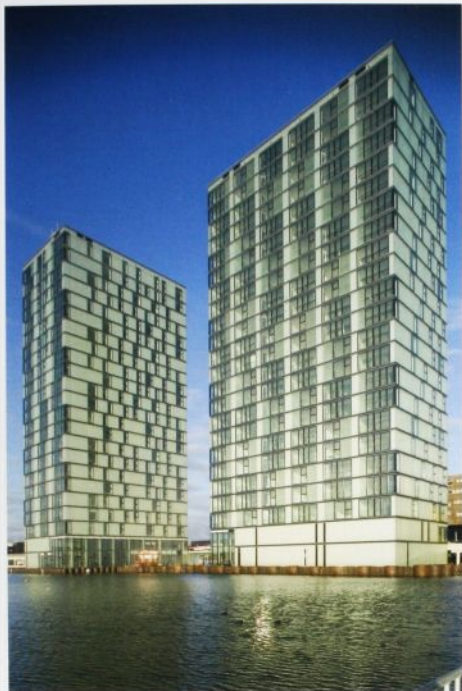
2008

INFORMATIE

www.stadscentrum-almere.nl

Almere





steld en hebben we ook woningen in het huursegment gebouwd." Dat zet het rendement onder druk. Dus waren er nieuwe afspraken nodig over de grondquote. "We hebben de afspraken bijgesteld tot het risico voor alle partijen acceptabel was", zegt **Lieveense** diplomatiek.

Nog een complicatie was de enorme toestroom van ingewikkelde bouw-aanvragen. **Lieveense**: "Als gemeente hebben we veel geïnvesteerd in de voorkant van het proces. Maar je moet dan navenant investeren in de achterkant van het proces in de sfeer van vergunningverlening, toezicht en handhaving. We hebben zoveel nouveautés dat je het de mensen niet kwalijk kunt nemen dat daar extra tijd voor nodig is. Dat is een belangrijke les uit het geheel. Dat je bij een complex project ook moet zorgen voor voldoende capaciteit en expertise in het vergunningstraject."

ZIEL

Nu, amper tien jaar na aanvang, is het stadshart grotendeels klaar. In 2006 is het winkelcentrum al geopend. Na wat aanloopproblemen is ook de popzaal in gebruik genomen en is er een exploitant voor het hotel gevonden. De meeste winkels zijn verhuurd en bijna alle woningen zijn verkocht of verhuurd. De ontwikkelaars durven zelfs al voorzichtig te zeggen dat het ook in commercieel opzicht een geslaagd project is, "hoewel je natuurlijk altijd meer zou willen", zegt **Houben**. Het promenadegebied en een paar woonblokken worden uiterlijk in 2008 opgeleverd. De grote vraag is nu: gaat het leven? Het stadshart is pas echt een succes als het de ziel van de stad is geworden. Het hart moet gaan tikken. "Eigenlijk zijn we nog niet helemaal klaar", oordeelt **Melchers**. "De bouwkranen moeten het stadshart nog uit en de finishing touch moet nog plaatsvinden: de aankleding, beplanting, het straatmeubilair. Nog niet alle woningen zijn klaar en ze zijn ook nog niet allemaal bewoond. Er hangen nog te weinig gordijnen."

HET WERKT

Toch verdient Almere de prijs, vinden de gesprekspartners. **Lieveense**: "Over alle onderdelen is al heel veel geschreven. Over het torentje. Over het gebogen maaiveld. Over de bibliotheek. Over het popcentrum. Dat was allemaal over losse entiteiten. Nu nemen we alles bij elkaar en dan zie je dat het werkt. De inwoners zijn trots op het centrum. En dan zijn er een paar absolute architectonische hoogstandjes. Tien jaar geleden zijn er keuzes gemaakt met verstrekkende gevolgen. De gemeente en de marktpartijen hebben dat gedurfd en ze zijn geslaagd. Dat is een prijs waard." **Alkemade** vult aan: "Het is knap dat Almere het heeft aange-durd om modern te zijn. Het is een groots gebaar, bijna on-Nederlands. Het toont de bijzondere kracht van Almere dat het hier is gelukt." Eind 2007 is de speciale dienst Stadscentrum klaar met zijn werk.

Lieveense: "We wilden in 1994 een icoon voor de stad. Nu hebben we een icoon voor de stad." De laatste klus is het transformeren van de project-organisatie tot een beheerorganisatie die er met leggers voor zorgt dat de initiële kwaliteit ook op langere termijn behouden blijft. Schoon, heel, veilig en fraai. **Lieveense**: "Eind december stopt de projectorganisatie en doe ik hier het licht uit."

tekst: Henk Bouwmeester
portretfotografie: Marie-Cécile Thuis
omgevingsfotografie: Luuk Kramer

Op de zoom van land en water werkt Bergen op Zoom aan een uniek stukje stad: een nieuwe lagune aan de Binnenschelde. Deze zoom waar de stad haar naam aan dankt, lag meer dan honderd jaar verstopt achter het industriegebied Geertruidapolder. Nu, na een eeuw, voldoet het industriegebied niet meer en wordt de relatie tussen de stad en het water hersteld. De stad gaat naar het water, maar het water gaat ook naar de stad. Ongemerkt markeert Bergen op Zoom hiermee een nieuwe fase in de stedenbouw: niet meer uitbreiden in suburpaan weiland, maar verrommelde delen van bestaand stedelijk gebied aanpakken. De kringen naar binnen, om met Paul van Ostaijen te spreken. Oude gebieden krijgen een nieuwe inrichting, op een zodanige manier dat de stad als geheel erop vooruitgaat.

WINNAAR AANMOEDIGINGSPRIJS 'IN ONTWIKKELING'

Bergen op Zoom richt de kringen naar binnen

Gemeente Bergen op Zoom

AM

Amvest

Soeters van Eldonk

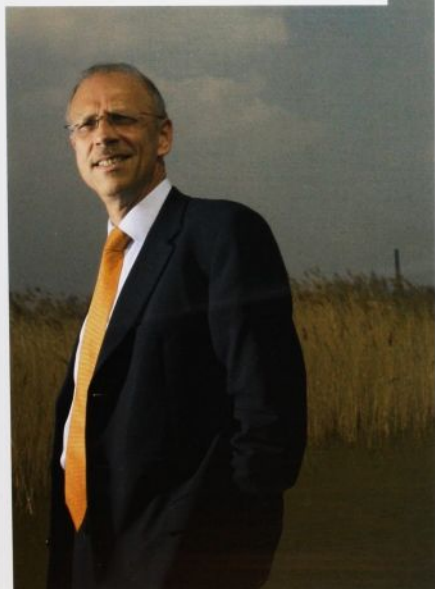


Sjoerd Soeters stedenbouwkundige en partner van Soeters van Eldonk

"Mix leidt tot rijkdom. En dat moet je heel subtiel doen."

Charlie Martens directeur van Amvest

"Je houdt meer van je kinderen als ze door liefde zijn verwekt."



Arnold Hagens wethouder van de gemeente Bergen op Zoom

"Hiermee breiden we de stad niet uit, maar maken we de bestaande stad mooier."

Wim Scheffers regiodirecteur van AM

"A good design, you can piss it out in snow."





uit het juryrapport

"Hier is sprake van een gemeente die in de eerste plaats een uitstekende ontwikkelingscompetitie heeft uitgeschreven."



Je moet er even doorheen kijken. Want de plek waar de gemeente over vijftien jaar woningen rond een lagune belooft, de Geertruidapolder, is nu een verrommeld industriegebied. Voor Bergenaren is het goeddeels afgesloten. Je merkt bijna niet dat Bergen op Zoom aan het water ligt. De binnenhaven is gedempt en een oude fortificatie ligt er verwaarloosd bij. Het terrein wordt gedomineerd door de fabriek van Nedalco, producent van alcohol. Dit bedrijf maakt een sterke groei door, maar loopt fysiek en qua milieu- en veiligheidsruimte tegen grenzen aan. Ook andere bedrijven kunnen op het terrein niet meer goed uit de voeten. En zo is de Geertruidapolder een typisch voorbeeld van een industrieterrein dat aan het eind van zijn levenscyclus is gekomen. De gemeente zat al een tijdje te broeden op ideeën om iets met de Geertruidapolder te doen en vroeg Winy Maas van MVRDV een visie voor de lange termijn op te stellen met uitgangspunten voor de stedenbouwkundige ontwikkeling van het gebied. Hij legde de basis voor het idee om de relatie met het water even revolutionair als rigoureuus te herstellen: de Geertruidapolder onder laten lopen, de dijk afgraven en de grond gebruiken om verschillende wooneilanden in de Binnenschelde op te werpen. Het plan belooft bijzondere woonmilieus in aanvulling op wat de stad al in huis heeft, gecombineerd met een vergroting van het toeristisch-recreatieve potentieel van Bergen op Zoom.

COMPETITIE

Het idee sprak tot de verbeelding, zegt wethouder **Arnold Hagenaars**: "Onze stad wordt afgeschermd door een bosrijke omgeving aan de oostkant en was oorspronkelijk op het water aan de westkant georiënteerd. Door dit plan wordt het water weer bereikbaar en maken we tegelijk binnenstedelijk gebied voor nieuwe woningbouw. Hiermee breiden we de stad niet uit, maar maken we de bestaande stad mooier." De gemeente besloot met de visie van Winy Maas verder te gaan en schreef in 2002 een competitie uit om marktpartijen bij het plan te betrekken. Zes partijen werd gevraagd een visie op hoofdlijnen in te dienen voor ruimtelijke, programmatische, financiële en procesmatige aanpak van de transformatie van de Geertruidapolder. Een visie op hoofdlijnen, geen uitgewerkte plannen met alles erop en eraan, en daarvoor kregen de inschrijvers precies twee maanden de tijd. "A good design, you can piss it out in snow," zegt **Wim Scheffers**, regiodirecteur van AM, vrij vertaald: goede concepten zijn simpel. Er zijn meerdere problemen die in een samengesteld concept worden opgelost. Nedalco wordt uitgekocht, de kosten komen terug door woningbouw. De integratie met het water in een lagune herstelt de relatie tussen de stad en de Binnenschelde, en zorgt voor een hoogwaardige woon- en leefomgeving. Zo was de Bergse Haven geboren. De inzendingen werden door een onafhankelijke tenderboard onder voorzitterschap van Peter Noordanus van Boer & Croon vergeleken met de vooraf bepaalde uitgangspunten van de gemeente. Opnieuw twee maanden later was de selectie, gemotiveerd, afgerond: AM en Amvest kregen opdracht om de transformatie in publiek-private samenwerking met de gemeente te realiseren. **Charlie Martens**, directeur van Amvest, is vol lof over de vlotte en correct georganiseerde competitie: "De gemeente heeft hier een heel bijzonder proces op gang gebracht. De gemeente had zelf een visie, ze wist wat ze wilde, en er was een sense of urgency. Het was een strak en transparant georganiseerd proces. Ook de verliezende partijen kregen keurig een boekje met daarin de motivatie waarom hun plan het niet is geworden." Volgens Martens heeft dat de toon voor een goede samenwerking gezet: "Ik geloof er heilig in, dat als de selectie goed verloopt, en partijen open zijn in hun keuzes, er een samenwerking ontstaat die ook op langere termijn tegen een stootje kan. Dit project



uit het juryrapport

“Het project is gedurfd en bewust groot opgezet.”



is pas in 2020 gereed, dus we komen heus nog wel wat haken en ogen tegen. Sustainability heeft niet alleen te maken met de inrichting van de ruimte, maar ook met de samenwerking. Je houdt meer van je kinderen als ze door liefde zijn verwekt.”

LAGUNE

AM en Amvest kwamen met een plan waarin een aansluiting is gemaakt met het water van de stad. Van de bestaande zeedijk rond de polder wordt zo'n tweehonderd meter weggehaald. Daardoor komt de oude Geertruidapolder grotendeels onder water te staan. Op verschillende plekken wordt de polderbodem verder afgegraven. Het resultaat is een lagune op het grensvlak van land en water, met een open verbinding naar de Binnenscheide. Deze lagune met het restant van de polderdijk biedt ruimte voor de bouw van zo'n 2.700 woningen in zeer verschillende typologieën: dijkhuizen, woningen langs kades, op schiereilanden en woningen ontsloten door bruggetjes. De afgegraven grond wordt gebruikt voor een 20 meter hoge landschapsdijk. Deze vormt een geluidsbarrière tussen de Bergse Haven en het bedrijventerrein Noordland. Tegen het talud van de dijk komen woningen met 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 en omringd door water, maar met een eigentijdse invulling van woningen. Ook een watermolen wordt in oude glorie hersteld. Enkele waterlopen naar de binnenstad van Bergen op Zoom die vroeger zijn gedempt, worden nu weer ontgraven. Hierdoor ontstaat een logische verbinding tussen Bergse Haven en het water in de bestaande stad. Door te kiezen voor een open verbinding en één waterpeil worden kostbare investeringen als sluizen zo veel mogelijk voorkomen. Er komen nieuwe aanlegplaatsen voor de recreatievaart. De verzilting van het water voorkomt de bloei van algen zodat de waterkwaliteit erop vooruitgaat. Verdwenen biotopen kunnen terugkeren, waardoor de flora en fauna zich herstellen. Zo wordt Bergen op Zoom weer een stad aan het water.

WOLK VAN KENNIS

Het concept is onderscheidend omdat het een aantal doelstellingen in één keer realiseert, zegt stedenbouwkundige **Sjoerd Soeters** van het bureau Soeters van Eldonk: “Ontwerpen is geen probleem solving. Als je tien problemen hebt moet je eerst zorgen dat er een wolk van kennis ontstaat die je deelt met een groep. Dus iedereen moet je erbij betrekken. Alle deskundigheid aan tafel. Mensen hebben kennis, maar zijn vaak niet in staat om dwarsverbanden te leggen. Als je dat wel doet, blijkt soms dat een z'n probleem voor de ander een oplossing is zijn.” Tijdens bijeenkomsten spraken Soeters, bestuurders, ambtenaren, de ontwikkelaars van AM en Amvest en vertegenwoordigers uit alle geledingen van de Bergse samenleving met elkaar. Een plaatselijke vogelwerkgroep werd aan het werk gezet bij het uitzetten van onderzoek, waarna de resultaten in het proces werden meegenomen. Voor ondernemers uit het aangrenzende industriegebied is een stichting opgezet die hen in het proces vertegenwoordigde. Een speciale plek werd ingenomen door de kermisexploitanten die jaarlijks in de Geertruidapolder overwinteren. Het proces was interactief en iteratief. Soeters haalt Britse filosoof Whitehead aan om het uit te leggen: “De wolk van kennis leidt tot associaties. Door de druk voldoende op te voeren ontstaat een ontbranding zoals in een motor. Dat leidt tot een eerste romantische impressie. Dan komt de fase van preciseren: je kijkt hoe je de romance handen en voeten kunt geven. De derde fase is die van evaluatie. Dan laad je



Projectinformatie

GEEMEENTE

Bergen op Zoom

PROJECT

Bergse Haven

OPDRACHTGEVER

GEM Bergse Haven (gemeente Bergen op Zoom, AM en Amvest)

ONTWIKKELAARS

AM en Amvest

STEDENBOUWKUNDIGE

Sjoerd Soeters (Soeters van Eldonk)

PROGRAMMA

Circa 50 hectare met 2.700 woningen en een passantenhaven met 50 jachtplaatsen

START ONTWIKKELING

2000

START UITVOERING

2007

OPLIVERING

2023

INFORMATIE

www.bergsehaven.nl

Bergen op Zoom



opnieuw kennis in. Je probeert kritiek en zelfkritiek te verzamelen tot een nieuwe wolk van kennis. En zo doorloop je heel veel cycli." Soeters ziet zich in dit proces als de 'tekenend secretaris van de vergadering' en vertelt dat er voor Bergse Haven tientallen, misschien wel honderd schetsen zijn gemaakt.

GEM BERGSE HAVEN

Het proces heeft ertoe geleid dat de gemeente en de twee marktpartijen in 2005 een samenwerkingsovereenkomst hebben gesloten met een gezamenlijke grondexploitatie. De gemeente participeert voor 50 procent en de marktpartijen ieder voor 25 procent. **Hagenaars:** "In die overeenkomst is mede bepaald dat de GEM Bergse Haven de fabriek van Nedalco zal kopen. Dat is niet over één nacht ijs gegaan, maar het is gelukt omdat er voor beide partijen enorme voordelen te behalen zijn. Voor de gemeente, omdat we daardoor dit plan kunnen realiseren en voor Nedalco omdat het bedrijf op een nieuwe locatie veel beter uit de voeten kan." Om de financiering sluitend te krijgen heeft de gemeente met succes aangeklopt bij Rijk en provincie. Zij hebben samen €15 miljoen vrijgemaakt. **Martens:** "De aankoop van Nedalco is dé sleutel voor de ontwikkeling van het gebied. We hebben zo veel vertrouwen in het plan dat we daarin mee zijn gegaan. De grondexploitatie biedt voldoende zekerheid. En wanneer je als marktpartij serieus bent en er ontstaat een tekort, dan zijn ook de hogere overheden bereid mee te doen."

BOVENREGIONAAL

De realisatie van Bergse Haven betekent een verrijking van de stad. Niet alleen fysiek, maar ook sociaal-economisch. Met de geplande woningbouw richt Bergen op Zoom zich ook op een bovenregionale markt met een uitstraling naar Rotterdam en Antwerpen. **Scheffers:** "Een deel van de bewoners van Bergse Haven zal uit Bergen op Zoom en omgeving komen. Het plan voegt een heel nieuw woonmilieu tot aan het regionale aanbod. Maar de omvang van het plan en de woningtypologie zullen ook bewoners van elders aantrekken. Dat betekent nieuwe koopkracht, die ook ten goede komt aan de bestaande stad. Het geeft Bergen op Zoom een nieuwe sociaal-economische impuls." Daarnaast ontstaan er met de aanhechting van stad en water nieuwe mogelijkheden voor waterrecreatie

en toerisme en ook daarvan verwacht de gemeente nieuwe werkgelegenheid. Hagenaars: "Het is nu een rommelig gebied. Als je ziet wat we ermee gaan doen, dan worden mensen heel enthousiast. Het heeft een spin-off naar de binnenstad en in recreatieve zin naar de hele regio."

STEDENBOUW VAN DE TOEKOMST

Volgens **Soeters** schuilt de kwaliteit van het plan in de vormgeving van de grens tussen rood en blauw: "Mix leidt tot rijkdom. En dat moet je heel subtiel doen. Hier is de overgang van water naar land verfijnd vormgegeven, zoals ik vind dat we ook de overgang tussen rood en groen in Nederland veel subtieler moeten vormgeven. We zijn in Nederland zulke ordenaars. We trekken harde lijnen in het landschap. Rood is fout. Groen en blauw zijn goed. Maar door dat zo te scheiden, verliezen beide hun mogelijkheden tot kwaliteit." Soeters verwijst opnieuw naar Engeland: "De Engelsen zijn meer op zoek naar harmonie. Zij denken na over de compositie van het geheel. Zoals in de Engelse landschapsstijl. In de achttiende eeuw maakten Engelsen het landschap naar voorbeeld van schilderijen. Nederlandse schilders maken landschappen zoals die eruit zien."

Bergse Haven is een goed voorbeeld van de stedenbouw van de toekomst waarbij binnenstedelijke gebieden aan het eind van hun levenscyclus worden getransformeerd. Bijna iedere stad heeft ermee te maken. Vele tientallen oude haven- en industrieterreinen worden nu en in de komende jaren aangepakt. Deze vorm van stedenbouw vraagt om een nieuwe aanpak met als centrale thema's: gebiedsontwikkeling in een bestaande stedelijke context, omgang met cultuurhistorisch erfgoed en samenwerking tussen marktpartijen en overheid. **Scheffers:** "Daar ligt een nieuwe opgave voor ontwikkelend en bouwend Nederland. Als je kijkt naar wat er allemaal aan rommelig ruimtelijk potentieel in de steden is, dan geloof ik dat we nog eens heel goed moeten nadenken vóór we de stedelijke vlek nog verder uitbreiden. De opgave is om verouderd stedelijk milieu tot een totaal nieuw woon- en werkklimaat om te vormen. Dat is niet eenvoudig, maar ik vind absoluut dat het moet gebeuren."

tekst: Henk Bouwmeester
portretfotografie: Marie-Cécile Thijs
omgevingsfotografie: Janine Schrijver

