

bpd DOSSIER

EDITIE 3



Binnenstedelijke gebiedstransformatie >>

**Nieuw weefsel in
de bestaande stad**

Inhoud

Definitie



BINNENSTEDELIJKE GEBIEDSTRANSFORMATIE

HET OMVORMEN VAN LEEGSTAANDE PANDEN EN ON(DER)BENUTTE TERREINEN NAAR
EEN ANDERE FUNCTIE IN HET BESTAAND BEBOUWD GEBIED WAARBIJ DE FUNCTIE VAN
HET GEBIED GEHEEL OF GEDEELTELIJK VERANDERT.

4

IN BEELD

In de gebiedstransformatie rondom het Londense station King's Cross staat de openbare ruimte centraal. Veertig procent van het gebied wordt bestemd – als open space – voor straten, parken en pleinen.

6

FACTS & FIGURES

Over lange doorlooptijden en belemmerende factoren: de opvallendste feiten en cijfers rondom binnenstedelijke gebiedsontwikkeling.

8

AMBITIES

'Als ontwikkelaar moet je een brede visie hebben op die totale opgave.' BPD'ers Wim de Haas en Henri Schimmel leggen de ambities van BPD rondom binnenstedelijke transformaties bloot.

10

INSPIRATIE

Drie inspirerende Europese voorbeelden van stadsdelen die een tweede leven krijgen: Île de Nantes, Bilbao en Liverpool Waters.

12

EXPERT

'In de sector bestaan veel oordelen en vooroordelen over en weer; dat moeten we loslaten' vindt Jop Fackeldey, voorzitter van het programma Stedelijke Transformatie.

14

WIE, WAT & WAAROM?

Een korte blik op de geschiedenis en de opgaven van vandaag en morgen.

22

VISIE

'Stedenbouw is net pianospelen. Je moet heel veel oefenen. Dat baart kunst', aldus stedenbouwkundige Kees Christiaanse.

28

CASES

Voorbeelden uit de praktijk: de uitdagingen en de oplossingen met respect voor het DNA van het stedelijke weefsel.

Colofon Hoofredactie en coördinatie: Romy Pomp, bpd-dossier@bpd.nl | Concept & realisatie: ZB Communicatie & Media | Ontwerp & vormgeving: ZB/Esther Kuipers. BPD Dossier is een uitgave van Bouwfonds Property Development (BPD). BPD Dossier verschijnt tweemaal per jaar als bijlage bij BPD Magazine en wordt verspreid in een oplage van 13.500 exemplaren onder relaties van BPD in Nederland.

Voor een kosteloos abonnement op BPD Magazine en BPD Dossier kunt u zich aanmelden op bpd.nl/aanmelden. Heeft u al een abonnement, maar wilt u zich afmelden? Dat kan via uw eigen profiel op bpd.nl/profiel of door een e-mail te sturen naar bpd-dossier@bpd.nl. Vermeld hierbij duidelijk uw naam en adresgegevens.

SPACES MAKE PLACES, NOT BUILDINGS

IN DE MEDIA schieten superlatieven vaak tekort om de gebiedstransformatie rondom het Londense station King's Cross te beschrijven. The Guardian repte onlangs nog van *the most astonishing transformation* in Groot-Brittannië. Eind vorige eeuw was het gebied rondom King's Cross nog een duistere buurt met drugsdealers, prostituees en obscure rave party's in oude fabriekshallen. Inmiddels is het 27 hectare grote terrein een hotspot met veel ontmoetingsplekken, publiekstreckende voorzieningen en tal van mooie pleinen en groene parken. Dé katalysator voor de herontwikkeling van het gebied – dat ook King's Cross wordt genoemd – kwam in 1996, toen werd besloten om een nieuwe railverbinding te maken met de Kanaaltunnel vanuit het nabijgelegen station St Pancras.

Vanaf de start van de gebiedstransformatie had de deelgemeente Camden de ambitie uitgesproken om deze ontwikkeling duurzaam te realiseren. Ontwikkelaar Argent had hierin een leidende rol en stelde niet het vastgoed, maar de openbare ruimte centraal. Veertig procent van het gebied wordt bestemd – als open space – voor straten, parken en pleinen. Of, zoals stadsplanner Peter Rees het verwoordde: *Spaces make places, not buildings*. Argent sloot samenwerkingsverbanden met zowel publieke als private partijen. Het oorspronkelijke King's Cross stationsgebouw dateert uit 1852 en is inmiddels ingrijpend gerestaureerd. Dit vernieuwde station telt jaarlijks naar schatting 50 miljoen passagiers. ■

BEELD: DAVIDGUTIERREZ.CO.UK



Een derde van alle nieuwe woningen wordt binnenstedelijk gerealiseerd

Bron: Brink management/advies, 2017

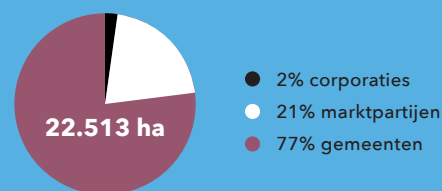
De vraag naar nieuwe woningen bedraagt tot 2030 ongeveer **1 miljoen**. Naar schatting moeten **314.000** daarvan worden gerealiseerd in binnenstedelijke transformaties.



Van wie is de grond?

Bron: Zuidema en Tillema, 2017

De potentiële binnenstedelijke bouwlocaties in Nederland omvatten zo'n 22.513 hectare. Daarvan is **2 procent** in eigendom van corporaties, **21 procent** is van marktpartijen en **77 procent** is in het bezit van gemeenten.



Grond wordt intensiever en compacter bebouwd

Bron: CPB, 2019

Het aantal woningen nam tussen 2000 en 2015 met **14 procent** toe. De voor woningbouw gebruikte grond nam in die periode met **7 procent** toe. In grootstedelijke agglomeraties was dat zelfs maar **3 procent**.



Lange adem

Bron: BPD, 2017

Binnenstedelijke gebiedstransformaties hebben vaak een lange looptijd. Uit onderzoek van BPD uit 2017 blijkt dat van 27 (nog) lopende projecten de **gemiddelde looptijd vijftien jaar** bedraagt, met een **minimum van drie jaar** en een **maximum van 27 jaar**.



Langere looptijden door complexiteit

Bron: BPD, 2017

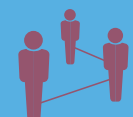
Looptijden bij binnenstedelijke gebiedsontwikkeling lopen op door de complexiteit van het ontwikkelen in de bestaande stad.



Versnipperdgrondeigendom leidt gemiddeld tot een kwart langere looptijd.



De invloed van milieutechnische belemmeringen in tijd en geld is substantieel meer aanwezig bij binnenstedelijke gebiedsontwikkelingen.

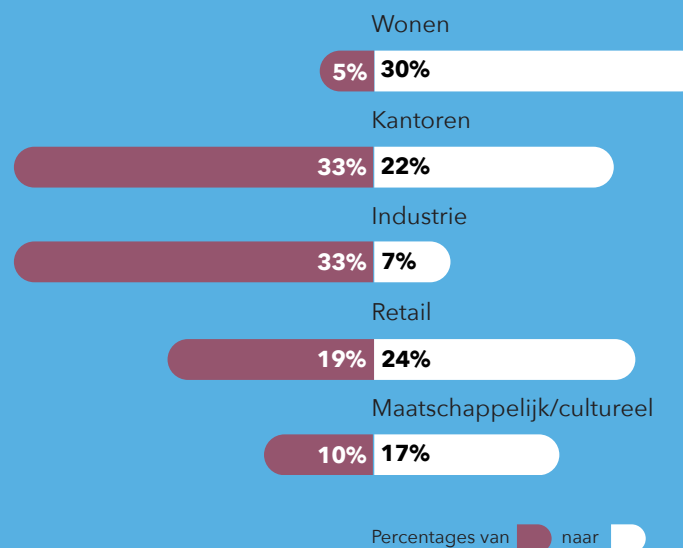


De bestaande omgeving kan invloed uitoefenen op het te doorlopen proces in tijd en geld.

Behoeft aan stedelijke woonmilieus

Bron: Rebel Group, 2019

Binnenstedelijke gebiedsontwikkeling betreft niet alleen woningbouw. Ook andere functies krijgen daarbinnen een plek. Vanuit de woonconsument is daar ook behoefte aan. Door gebiedstransformaties in de bestaande stad vindt een verschuiving plaats van de aanwezige functies in de betreffende gebieden.



Potentie binnen bestaand bebouwd gebied

Bron: Brink management/advies, 2017

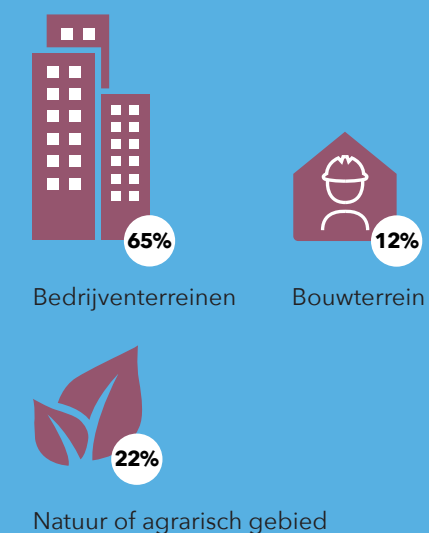
Het totale grondgebied in Nederland telt **3.400.000 hectare**, waarvan **9,7 procent** – ongeveer **405.000 hectare** – bestaat uit bebouwd gebied. Daarvan is **22.513 hectare** onderbenut en komt in aanmerking voor transformatie.



Voormalige functies

Bron: Rebel Group, 2019

Van het onderbenutte grondpotentieel bestaat **65 procent** uit bedrijventerreinen, **12 procent** is bouwterrein en **22 procent** bestaat uit natuur of agrarisch gebied.



'DE VRAAG IS EN BLIJFT: HOE VOEG JE WAARDE TOE AAN WAT ER AL IS?'

De kennis en ervaring die BPD de afgelopen jaren heeft opgedaan met binnenstedelijke gebiedstransformatie komt nu juist goed van pas. Vandaag de dag is het ruimtelijk beleid in Nederland immers sterk gericht op de versterking van binnenstedelijke gebieden. Van de talloze vragen die daarbij opduiken, beantwoorden Henri Schimmel en Wim de Haas er vijf.

TEKST: EDWIN LUCAS / BEELD: JANITA SASSEN

IS ER EEN BESTE AANPAK?

Wim de Haas: 'Bij binnenstedelijke gebiedstransformaties zijn er per definitie veel partijen met veel belangen. De beste aanpak is om die eerst grondig in kaart te brengen en daar vervolgens je plan en communicatieaanpak op in te richten. Als je je huiswerk niet goed doet, krijg je dat later terug. Een fabriek waar een buurt jarenlang last van had, moet dan opeens toch blijven, omdat omwonenden niet precies weten wat ervoor in de plaats komt. Draagvlak is dus belangrijk – wat overigens niet hetzelfde is als eindeloos praten. Je moet duidelijk uitleggen wat je van plan bent en welk proces daarbij hoort; dat geeft houvast. Want bij binnenstedelijke gebiedsontwikkeling meng je je altijd in andermans leefomgeving.' Henri Schimmel: 'Er is geen beste aanpak. Maar publiek-private samenwerking blijkt vaak adequaat. Daarbij worden meer belangen gekoppeld, blijft de overheid niet op afstand en verbinden gemeenten en ontwikkelaars zich voor lange tijd aan elkaar. Gemeenten gaan graag in zee met partijen die toegewijd en solvabel zijn en kunnen dóórgaan. Ook als de exploitatie even tegenvalt.'

DE OVERHEID MAAKT JUIST TERUG-TREKKENDE BEWEGINGEN. GAAT DAT WEL SAMEN MET MÉÉR BINNENSTEDELIJKE GEBIEDSTRANSFORMATIE?

De Haas: 'Ingrijpen in binnenstedelijk weefsel kan eigenlijk alleen goed als de overheid volop meedoet. Met zo'n getransformeerd stadsgebied moet de overheid zelf namelijk heel lang door. Dat schept langjarige verplichtingen voor alle partijen.' Schimmel: 'Het is goed als de overheid juist een stevige, regisserende rol speelt. Kijk naar hoe succesvolle gemeenten zich opstellen rond voorgenomen transformaties van oude industriegebieden. Daar is vaak een langetermijnperspectief geformuleerd, mét publieke regie-instrumenten.'

WAT ZIJN DE BELANGRIJKSTE LESSEN TOT NU TOE?

Schimmel: 'Dit werk kun je alleen goed doen als je dicht op de opgave zit. Je bouwt meer dan alleen woningen, je bouwt een stuk stad. Het gaat naast vastgoed om veiligheid, groen, werken, recreatie, mobiliteit, duurzaamheid en welzijn. Als ontwikkelaar moet je een

brede visie hebben op die totale opgave.' De Haas: 'Nederland is bij het afwegen en waarborgen van alle mogelijke deelbelangen soms te moeilijk geworden en dat kost veel tijd. Die les heb ik geleerd. Op dat punt moet er echt iets veranderen. De ruimtelijke ordeningsprocessen zijn in hun huidige vorm voor binnenstedelijke transformatie erg ingewikkeld geworden. Ze zullen door partijen – lees overheid – moeten worden geëvalueerd en geüpdatet.'

IS EEN TRADITIONELE ONTWIKKELAAR WEL DE AANGEWENZEN PARTIJ VOOR DIT WERK?

De Haas: 'BPD houdt zich al heel lang bezig met binnenstedelijke gebiedstransformatie. Zelfs al in de Vinex-tijd! Toen ging het ook om gebieden – vaak vlak tegen de stad – die moesten worden getransformeerd tot nieuw stadsdeel met toekomstwaarde. En ook toen was de vraag: hoe voeg je de juiste waarde toe aan wat er al is? Traditioneel of niet: bij dit werk moet je de haalbaarheid, fasering en programmering kunnen beoordelen en gezamenlijk met partijen toekomstwaarde voorstellen om uiteindelijk tot een sociaal,

'Een binnenstedelijke gebiedsontwikkelaar moet trekjes hebben van een trendwatcher – én scherp kijken naar wat er vandaag gebeurt'

Henri Schimmel

maatschappelijk en economisch waardevol stuk extra stad te kunnen komen.' Schimmel: 'Natuurlijk is het managen van uiteenlopende binnenstedelijke belangen iets anders dan het laten rijden van een nieuwbouwtrein. Een binnenstedelijke gebiedsontwikkelaar is een ander type. Hij moet trekjes hebben van een trendwatcher – én scherp kijken naar wat er vandaag gebeurt. BPD heeft zich de afgelopen jaren ook versterkt met mensen met een andere achtergrond, die weten hoe een stad zich gedraagt en er fris naar kijken. Maar uiteindelijk zijn het minder verschillende werelden dan je zou denken. In een druk en veeleisend land gaat ontwikkelen buiten de stad steeds meer lijken op binnenstedelijke gebiedstransformatie.'



Henri Schimmel en Wim de Haas op het terrein van de oude Coberco-fabriek in Arnhem.

WANNEER IS EEN BINNENSTEDELIJKE GEBIEDSTRANSFORMATIE GESLAAGD?

De Haas: 'Als een afgerond project zich goed voegt en verbindt aan het bestaande stedelijk weefsel, en duidelijk tot waardevermeerdering heeft geleid. En dan natuurlijk niet alleen economisch, maar ook sociaal, maatschappelijk en cultureel.' Schimmel vult aan: 'Waalfront was een verpauperd gebied. Nu is het een hotspot. Problemen zoals verloedering en criminaliteit zijn erdoor aangepakt, Nijmegenaren associëren zich er graag mee. Het is een vitaal woongebied geworden dat dit hele stadsdeel beter maakt. Dat noem ik geslaagd.' ■

CV Wim de Haas is directeur regio Zuid-West bij BPD en was onder meer betrokken bij binnenstedelijke gebiedstransformaties in Leidschendam, 's-Gravenzande en Rotterdam.

CV Henri Schimmel is senior ontwikkelingsmanager bij BPD en werkt onder andere aan de transformatie van Waalfront in Nijmegen en het Rijnkadekwartier in Arnhem.

NIEUW LEVEN INGEBLAZEN

Een snelweg die wordt omgetoverd tot boulevard aan een rivier, ongebruikte docklands waar duizenden woningen worden gebouwd en een eiland in een rivier dat een bruisend onderdeel van de stad wordt: drie inspirerende Europese voorbeelden van stadsdelen die een tweede leven krijgen.

TEKST: MARC MIJER BEELD: BALMORI, CIRCLE CREATIVE STUDIO, DAVID MILLINGTON E.A.



Île de Nantes

BRUISEND STADSDEEL VAN CONTRASTEN

Midden in de Loire – dicht tegen het stadscentrum aan – ligt Île de Nantes. Het eiland was verdeeld in een westelijk deel met de restanten van een teloorgegane scheepsindustrie en een oostelijk deel, bestaande uit een vijftig jaar geleden gebouwde woonwijk. In 2003 hebben de gemeente Nantes, overheden – zoals de regionale raad Pays de la Loire – en enkele publiek-private partijen de krachten gebundeld. Ze vormen samen het publieke ontwikkelbedrijf SAMOA. Tot 2037 staan 700.000 m² wonen, 450.000 m² kantoorruimte en 350.000 m² aan voorzieningen – zoals een nieuw universitair ziekenhuis – op het programma. Île de Nantes is uitgegroeid tot een bruisend stadsdeel waar oud en nieuw, ruw en gepolijst, hip en zakelijk en diverse andere contrasten de ruimte krijgen.

Abandoibarra GROENE CULTUURBOULEVARD ONTSLUIT RIVIEROEVERS

De economische crisis in de jaren tachtig van de vorige eeuw veranderde de ooit florerende rivierhaven in het centrum van Bilbao in een verlaten industriële jungle, afgesneden van de stad door een stadssnelweg. Om beide rivieroeveren weer met de stad te verbinden, is deze *snelweg* omgetoverd in een boulevard met meerdere voetgangersbruggen over het water. Drie trekpleisters – het Guggenheim Museum, de Opera en congrescentrum Palacio Euskalduna – staan borg voor een grote hoeveelheid bezoekers in het gebied. Het basisplan voor het 350.000 vierkante meter grote gebied voorziet in de realisatie van 74.000 vierkante meter kantoorruimte, zevenhonderd woningen, winkels, uitgaansstraten en tal van parkachtige voorzieningen. Abandoibarra geldt inmiddels als katalysator van de stadsvernieuwing van Bilbao.



Liverpool Waters

DE GROOTSCHEEPSE AANPAK

Aan superlatieven geen gebrek in de Noord-Engelse stad Liverpool. Het project Liverpool Waters is het grootste goedgekeurde bestemmingsplan in het Verenigd Koninkrijk ooit. Particulier eigenaar Peel Holdings zet de komende dertig jaar 60 hectare aan ongebruikte *docklands* net buiten het stadscentrum in voor de bouw van 9.000 nieuwe woningen voor 15.000 bewoners. Er wordt eveneens een groot aantal kantoren, hotels en conferentiefaciliteiten aan toegevoegd. Het gebied is door Unesco benoemd tot werelderfgoed. Om te voorkomen dat het bouwgeweld deze status in gevaar brengt, worden alle deelplannen hieraan centraal getoetst. ■

'DIE KETTING-REACTIE KOMT VANZELF'

Alle signalen lijken op groen te staan. Het programma Stedelijke Transformatie draait, in de metropoolregio's zijn woondeals gesloten en uit Den Haag komt weer geld. Nu alleen nog vaart maken. 'Dat gebeurt al volop', zegt Jop Fackeldey, voorzitter en een van de initiatiefnemers van het programma. 'Het begin van een mooie kettingreactie.'

TEKST: RUUD SLIERINGS / BEELD: JANITA SASSEN



BINNENSTEDELIJKE GEBIEDSTRANSFORMATIE STAAT OP DE AGENDA. IS DE KLUS GEKLAARD?

'We zijn nog maar net begonnen. Het ontwikkelen van binnenstedelijke locaties is enorm lastig. Er komt veel problematiek samen, allerlei kostensoorten lopen door elkaar heen en het duurt lang voordat verdienmodellen gaan renderen. Dan heb je een eerste partij nodig die zegt: ik waag het, ik ga investeren. Het Rijk heeft een fonds voor leningen opgezet om die stap te vergemakkelijken. Het programma Stedelijke Transformatie brengt partijen, kennis en ervaringen bij elkaar, helpt om belemmeringen weg te nemen. Er is onder andere onderzoek gedaan naar onrendabele toppen: hoe kun je die weg financieren of subsidiëren? Het programma probeert partijen los te weken van vaste denkpatronen en pavlovreacties. Neem parkeren. De norm ligt vast in het bestemmingsplan, dat is heel inflexibel. Bovendien weet iedereen zeker dat er over dertig jaar totaal anders met mobiliteit en parkeren wordt omgegaan.'

'Wij zijn ervan overtuigd dat we heel veel kunnen toevoegen door kennisuitwisseling, door het delen van ervaringen uit projecten en door onderzoek. Voor veel problemen in de binnenstad blijkt vaak wel ergens een financieringsbron te bestaan die niet iedereen weet te vinden. Of als je een project in partjes snijdt, blijkt er ineens een ongedachte oplossing voorhanden te zijn. Het is een zoektocht waar het programma zo veel mogelijk bij helpt.'

HOE KRIJGEN WE VAART IN DE BOUWACTIVITEITEN?

'Door begrip voor elkaar op te brengen en je niet terug te trekken in principes. Maak samen iets wat je aan de markt kwijt kunt en dat de wethouder kan verdedigen. "Maar wie heeft dan de regie?" hoor ik vaak. Daar word ik weleens moedeloos van. Het gaat er dan weer over wie de baas is. Dat is iederéén, we moeten het samen doen. Geldt ook voor de € 35 miljoen die het Rijk nu beschikbaar stelt. "Veel te weinig", hoor ik. Laten we dat dan maar bewijzen door het snel op te maken, dan komt er meer.'

'Gelukkig gebeurt er al veel. We weten echt wel hoe het moet: samenwerken. Hoe krijgen we meer vaart? Eén: erken dat er onrendabele toppen zijn en we niet alles weggewerkt krijgen in een project. Mijn advies aan overheden: analyseer die onrendabele top en kijk waar je een deel voorwaardenschepend voor je rekening kunt nemen. Twee: zoek manieren om langdurige samenwerkingsverbanden aan te gaan. Niet sturen op aantallen woningen, maar opgavegericht. Drie: deel en gebruik de kennis uit de sector. Door de bezuinigingen is veel kennis verloren gegaan; via onder meer de leerstoel Gebiedsontwikkeling aan de TU Delft halen we die terug en dragen we die over. Mijn droom: een expertisecentrum waar we strategische, financiële en operationele deskundigheid beschikbaar hebben voor alle partijen.'

HOE KOMEN WE VAN COMPLEXITEIT NAAR KWALITEIT?

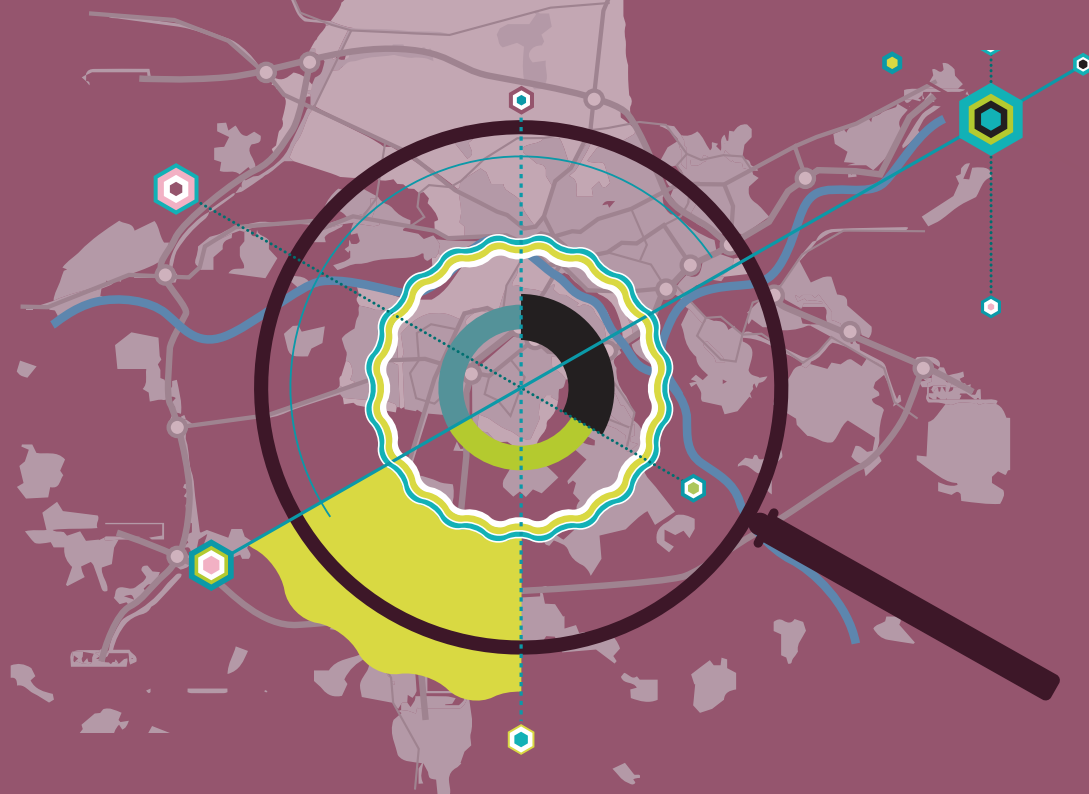
'Hoe complexer, hoe beter. Maak van een nadeel een voordeel. Als je kijkt naar wijken als totaal en de problematiek stapelt, kom je niet alleen tot integrale oplossingen, maar kun je ook onverwachte financieringsbronnen vinden. De druk is hoog, dat is goed. Energietransitie, klimaatadaptatie, mobiliteit, er zijn ongelofelijk veel aanleidingen om in te grijpen in het stedelijk weefsel. De kunst is al die opgaven met elkaar te verbinden. Daar is de sector uitstekend toe in staat. Kijk naar Strijp-S in Eindhoven, het Hembrugterrein in Zaandam, Waalfront in Nijmegen en tientallen andere succesprojecten.'

'Het is ook een leerproces in het met elkaar omgaan. In de sector bestaan veel oordelen en vooroordelen over en weer, die moeten we loslaten. Het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties heeft een stap gezet door een financieringsfaciliteit beschikbaar te stellen. Dat geld was er niet gekomen als we geen bewijsmateriaal uit de markt hadden opgehaald. Dus laten we elkaar vaker opzoeken en de goede voorbeelden uitdragen. Dan krijgen we vanzelf een kettingreactie.'

'De druk is hoog, dat is goed'

CV Jop Fackeldey is voorzitter van het programma Stedelijke Transformatie, waarin overheden, marktpartijen, koepelorganisaties en kennisinstellingen samenwerken. Fackeldey was wethouder in Lelystad en voorzitter van de fysieke pijler van de G40. Nu is hij onder andere gedeputeerde van de provincie Flevoland.

EINDELOOS GEDULD OP EEN VERSNIPPERD SPEELVELD



Wat is het speelveld van binnenstedelijke gebiedstransformatie in Nederland? We richten een blik op de geschiedenis maar vooral ook op de uitdagingen voor vandaag en morgen. Conclusie: het is een zeer relevante maar tegelijk complexe maatschappelijke opgave. De stad is onmiskenbaar in trek maar hoe blijft hij voor iedereen toegankelijk? Private én publieke partijen dragen hier gezamenlijk de verantwoordelijkheid voor.

TEKST: KEES DE GRAAF / BEELD: INFOGRAPHICMEDIA/KAY COENEN

Waarom bouwen we in de stad?

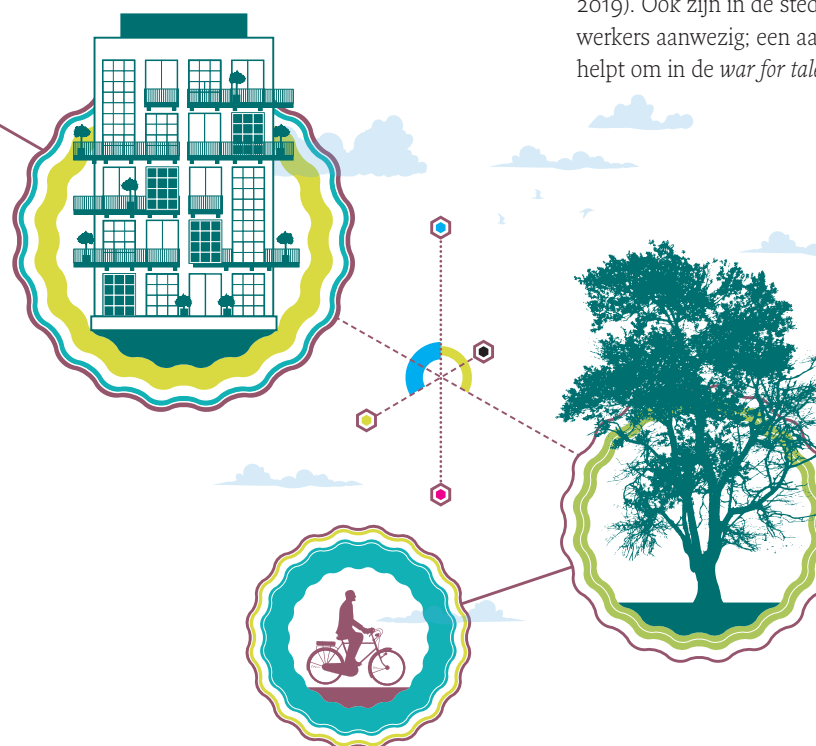
DE NEDERLANDSE TRADITIE

Ontwikkelen in de stad is van alle tijden. Nederland is van oudsher een land met overzichtelijke en goed verbonden steden waar voortdurend is in-, aan- en bijgebouwd. De mate waarin dit door de overheid is bevorderd, is wel aan verandering onderhevig. Na de Tweede Wereldoorlog is in de jaren vijftig, zestig en zeventig ingezet op uitbreiding van de steden – gezien de woningnood – en zelfs de bouw van complete nieuwe (groei) kernen. Steeds meer huishoudens – met name ook gezinnen – verlieten de stad. In de jaren zeventig werd echter duidelijk dat de bestaande stad hierdoor werd uitgehold. Met stadsvernieuwing – op stoom met Rijksgeld vanaf 1977 – en begin jaren negentig de Vierde Nota Extra (VINEX) werd de trend gekeerd en weer ingezet op de compacte stad. De onlangs gepubliceerde Nationale Omgevingsvisie (NOVI) van het Rijk trekt deze lijn verder door. *Sterke en gezonde steden* vormt een van de prioriteiten van de Ontwerp NOVI. Of het Rijk daarmee ook financieel weer gaat bijdragen aan de stedelijke transitieopgave moet de komende tijd nog blijken, wanneer de NOVI in regionaal verband verder wordt uitgewerkt.

DE VRAAG VAN MENSEN EN BEDRIJVEN

Steden zijn in trek bij verschillende typen huishoudens en bedrijven. Een trend die wereldwijd zichtbaar is. Naar verwachting woont volgens de VN in 2050 twee derde van de wereldbevolking in steden. Die trend is ook duidelijk zichtbaar in Nederland: de sterke steden groeien, de gebieden eromheen verliezen bevolking (CBS 2019). In de steden liggen de kansen om werk, voorspoed en een partner te vinden. Jongeren komen vanouds naar de stad om daar te studeren, ook in toenemende mate vanuit het buitenland. Maar ook gezinnen hebben de stad de afgelopen decennia (her)ontdekt als een plek waar het goed mogelijk is om dubbele carrières en de zorg voor kinderen te combineren. In de stad zijn de voorzieningen aanwezig die een dergelijke levensstijl mogelijk maken – zoals scholen en kinderopvang. De populariteit van de stad heeft echter ook een keerzijde: het wonen wordt hier inmiddels zo duur dat gezinnen de stad voor een deel weer verlaten. Onderzoek van Knight Frank (2018) wijst uit dat Amsterdam in een paar jaren tijd de duurste woonstad ter wereld is geworden, wanneer de prijsstijging van woningen wordt afgezet tegen de inkomensontwikkeling van huishoudens.

Bij bedrijven is de stad evenzeer in beeld als vestigingsplaats. Onderzoek van BCI (2019) laat zien dat dienstverleners hun kantoren steeds meer naar steden verplaatsen, in dit geval naar de G30. De snelweglocatie in het weiland heeft daarbij aan belangstelling ingeboet. Bij bedrijven die internationaal actief zijn in het creatieve en online domein, is veel behoefte aan werkplekken in het centrum van steden. Bedrijven die nu bijvoorbeeld overkomen vanuit Groot-Brittannië vanwege de Brexit kiezen bijvoorbeeld en masse voor Amsterdam (NOS 2019). Ook zijn in de steden veel talentvolle (jonge) medewerkers aanwezig; een aantrekkelijke stedelijke werklocatie helpt om in de *war for talent* overeind te blijven.



DE WINST VOOR MOBILITEIT EN DUURZAAMHEID

Het werken aan betaalbare woningen en bedrijfsruimten draagt bij aan een florerende stedelijke economie. Het helpt bewoners en bedrijven om hun eerste stapjes te zetten op de woon- en werkladder. Van hieruit kunnen zij verder carrière maken, in allerlei opzichten. Daarnaast moeten ook binnenstedelijke gebiedstransformaties inspelen op de energietransitie, klimaatadaptatie (hittestress, wateropvang) en verduurzaming van de gebouwde omgeving. Veel gemeenten hebben ambitieuze doelstellingen op dit vlak geformuleerd en willen bijvoorbeeld in 2040 klimaatneutraal zijn. Bouwen in de stad maakt het mogelijk om efficiënt om te gaan met ruimte, bestaande infrastructuur en energiesystemen. Daarnaast kan de herinrichting van de openbare ruimte bijdragen aan meer groen en water in de stad en daarmee aan een betere gezondheid. Partijen zoals Staatsbosbeheer maken zich hier hard voor en willen de kwaliteit van het groen fors verbeteren. Investerings in langzaam verkeer – zoals wandelen en fietsen – openbaar vervoer en nieuwe vormen van mobiliteit – elektrisch rijden en auto-delen – brengen schadelijke en levensverkortende emissies terug (stikstofdioxide, fijnstof en roet).

Wat doen we, waar en voor wie?

LOCATIES, FUNCTIES EN PROGRAMMA'S

Wie wil transformeren, moet weten wat de wensen zijn van bestaande en nieuwe bewoners en gebruikers – en hoe zij bij de planontwikkeling kunnen worden betrokken. Ook moet er inzicht zijn in de reële marktvraag. Daarnaast is uiteraard ook fysieke ruimte noodzakelijk; die lijkt in de Nederlandse steden voor een deel aanwezig. Nader onderzoek van Brink Groep (2017) naar de 'reële transformatiepotentie' (waarbij onder meer wensen van consumenten zijn meegewogen) wees uit dat deze tussen de 90.000 en 314.000 woningen bedraagt, afhankelijk van de mate van verdichting en de hoeveelheid Rijkssubsidies. Sommige hogere overheden – zoals de provincies Noord-Holland en Zuid-Holland – sturen binnen het stedelijk areaal op locaties die aan bepaalde eisen voldoen, zoals de aanwezigheid van openbaar vervoer. Verstedelijking wordt daarmee in toenemende mate gekoppeld aan mobiliteit en duurzaamheid. In de programmering van binnenstedelijke gebieden is functiemenging tegenwoordig nagenoeg standaard. Veelal gaat het om een mix van wonen, werken en verblijven. Aan de gebiedsontwikkelaar de uitdaging om de verschillende soorten opdrachtgevers en ondernemers op tijd bij de plannen te betrekken, zodat zij *mede-eigenaar* van het gebied worden en zich daarvoor willen inspannen.

NIEUWBOUW EN BESTAAND VASTGOED

Op veel binnenstedelijke locaties is vaak al sprake van bestaande gebouwen en (openbare) ruimtes; het *stedelijk weefsel*. Waar in het verleden hier vaak de slopersbal werd gebruikt, wordt de laatste jaren veel meer ingezet op herbestemming. Juist de combinatie van oud en nieuw maakt een gebied interessant en geeft het een bijzonder karakter. Ook de verhalen die met de geschiedenis van een plek zijn verbonden, kunnen worden ingezet om de identiteit van de locatie mee vorm te geven. Zo wordt gewerkt aan onderscheidend vermogen.

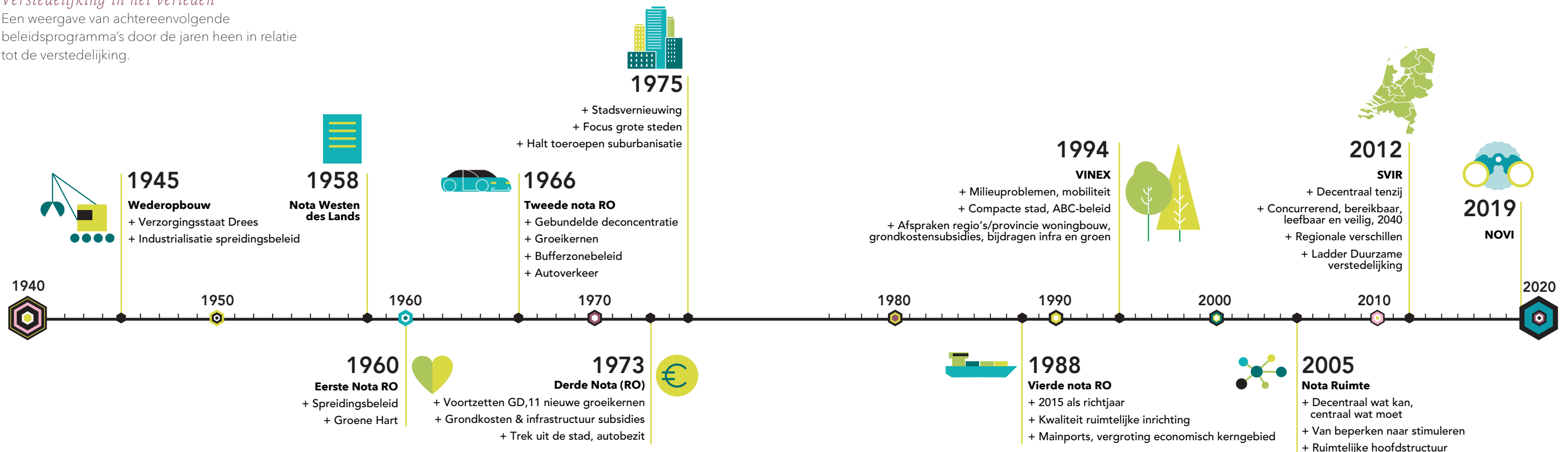
VOOR WIE IS GEBIEDSTRANSFORMATIE BEDOELD?

In veel gevallen wordt bij binnenstedelijke transformatie ingezet op een mix van functies en daarbinnen op een variatie aan bewoners en typen huishoudens. Wonen en werken in de stad kan aantrekkelijk zijn voor allerlei leefstijlen, die passen bij de stedelijke dynamiek. Hoe deze balans precies uitpakt, is sterk afhankelijk van de economische en demografische situatie ter plekke. In het ene geval wordt de transformatie vooral aangegrepen om huishoudens en bedrijven van buiten te halen en zo de wijk en stad te versterken. In veel andere gevallen is

de transformatie ook bedoeld om de al aanwezige groepen juist te behouden voor de stad en mogelijkheden te bieden voor doorstroming en groei. Bijvoorbeeld jonge tweepersoons-huishoudens die een gezin willen stichten of bedrijven die een ontwikkeling van start-up naar *scale-up* doormaken. Naast de sociaaleconomische situatie zijn ook de locatiekenmerken bepalend voor het programma dat op een bepaalde plek kan worden gerealiseerd. Is er bijvoorbeeld ruimte voor grondgebonden woningen of liggen er meer kansen met hoogbouw? Bij het bepalen van het programma worden vaak ook de ideeën en wensen van reeds aanwezige partijen – op de locatie en in de buurten eromheen – meegenomen: waar hebben zij behoefte aan? Gemeenten en marktpartijen kunnen daarin hun eigen specifieke kennis inbrengen. In toenemende mate wordt bij langjarige gebiedstransformaties gewerkt met flexibele programma's, die gedurende de ontwikkeling kunnen inspelen op marktontwikkelingen.

Verstedelijking in het verleden

Een weergave van achtereenvolgende beleidsprogramma's door de jaren heen in relatie tot de verstedelijking.



Welke partijen hebben een rol?

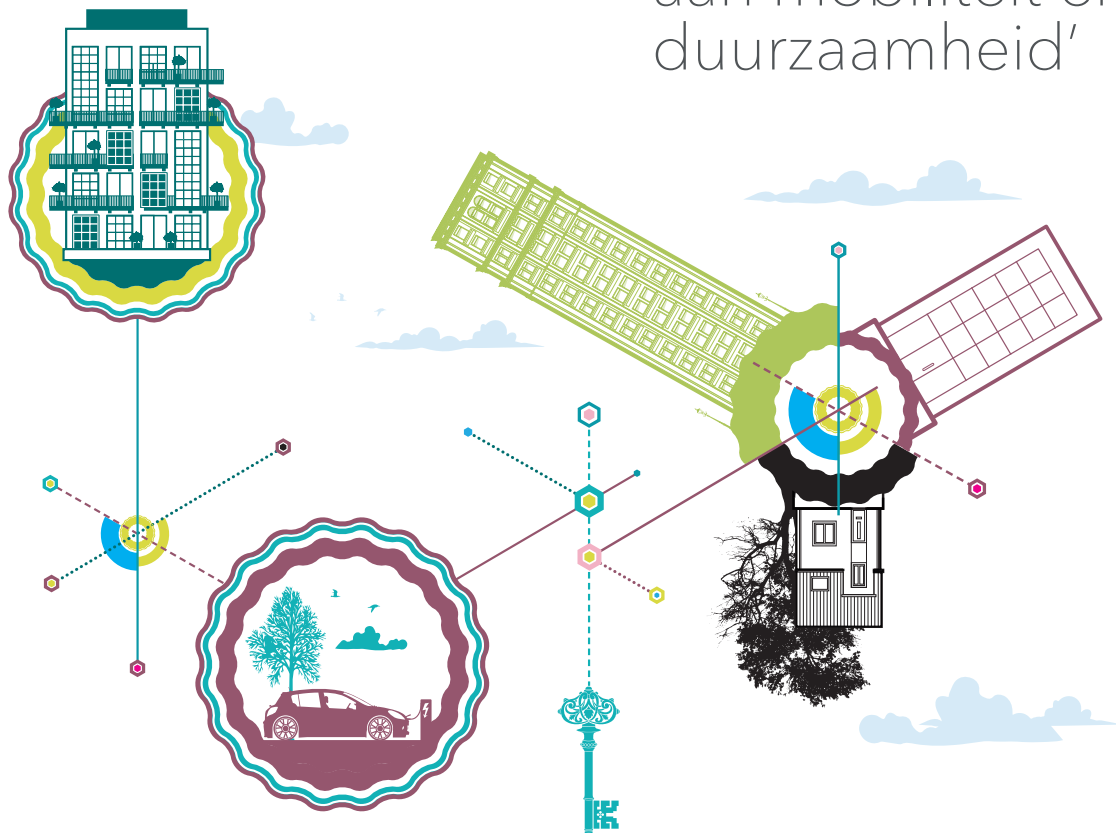
DE MARKT IS AAN ZET

De tijd dat overheden financieel fors investeerden in de ontwikkeling en (grond)exploitatie van binnenstedelijke gebieden is voorbij. Ook de subsidies die in het verleden door met name het Rijk werden verstrekt, zijn grotendeels weggevallen – hoewel een kentering in zicht lijkt (zie hieronder bij 'Businesscase in breed perspectief'). Dat geldt eveneens voor de investeringskracht van woningcorporaties, die financieel aan banden zijn gelegd door de Verhuurdersheffing van het Rijk en zich weer moeten toeleggen op hun kerntaak van sociale woningbouw. Ze zijn daarmee geen risicodragende partij meer in transformatietrajecten. Het primaat ligt voornamelijk bij investerende marktpartijen, samen met bedrijven, bewoners, vastgoedeigenaren, beleggers en andere belanghebbenden. Een aantal partijen met een lange termijn focus moet zich committeren en de leiding nemen over de binnenstedelijke gebiedsontwikkelingen als geheel. Daarnaast zullen er veel partijen zijn die gedurende de gebiedstransformatie kortstondig betrokken zijn, voor een deelgebied, een specifiek onderdeel of tijdens een bepaalde fase. Ook zij dragen daarmee bij aan het succes van de transformatie. Aan de gebiedsontwikkelaars de taak om deze partijen (van bestaande eigenaren tot en met nieuwe investeerders) in te passen in het grotere geheel.

BESTAANDE POSITIES EN BELANGEN

De kunst voor de gebiedsontwikkelaar is om de transformatie stap voor stap uit te voeren en daarbij alle neuzen in dezelfde richting te krijgen. Hij moet het planologische kader aan publieke zijde organiseren maar ook bijvoorbeeld het investerend vermogen vanuit de markt op peil brengen en houden. Transformatie betekent dat een bestaande situatie op de schop gaat: fysiek maar ook in termen van eigendom. Dat vraagt na een analyse van de relevante posities om het aangaan van gesprekken en het ophalen van informatie uit het gebied. Indien nodig moet er met instrumenten als stedelijke herverkaveling worden gewerkt aan een toekomstperspectief waarin alle partijen zich kunnen vinden. Het is het begin van een proces waarbij de plannen vervolgens voortdurend worden getoetst op haalbaarheid – zowel financieel als in maatschappelijk opzicht. Vanouds voerde de gemeente dit gesprek, steeds vaker is de ontwikkelaar hierin *leading*. Traditionele inspraak is hierbij vervangen door instrumenten als co-creatie, stakeholder management en participatie.

'Verstedelijking wordt in toenemende mate gekoppeld aan mobiliteit en duurzaamheid'



KENNIS INZETTEN EN COALITIES SMEDEN

In de stad zijn – los van de specifieke ontwikkelingslocaties – allerlei partijen actief die een bijdrage kunnen leveren aan succesvolle gebiedstransformatie. Denk bijvoorbeeld aan energiebedrijven, waterschappen, openbaar vervoersbedrijven, zorg- en onderwijsinstellingen en beheerders van stedelijk groen, zoals Staatsbosbeheer. Ook hun belangen en investeringsprogramma's kunnen – door hun kennis vroegtijdig in de planontwikkeling te integreren – worden *meegekoppeld* in de aanpak van gebieden.

Hoe pakken we de gebiedstransformatie aan?

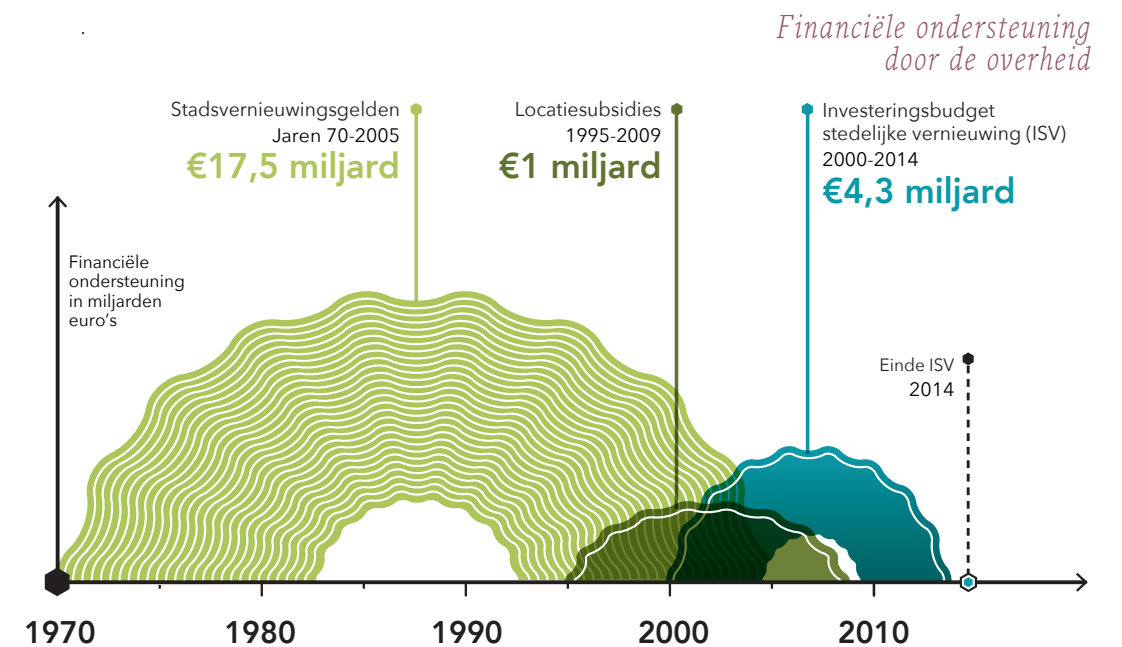
EEN ZAAK VAN LANGE ADEM

Binnenstedelijk ontwikkelen is niet voor iedereen weggelegd. Met name ook omdat projecten vaak lang duren. Ook vergen zij meer plan- en proceskosten doordat elk project uniek is en er ter plekke wordt ontworpen. Hiernaast moeten allerlei uiteenlopende belangen worden meegewogen (stakeholdermanagement) en geïntegreerd in de planontwikkeling. Ook moeten vaak posities worden verworven om tot uitvoering te kunnen overgaan, omdat het grondeigendom in steden vaak versnipperd is. Idealiter worden grond en gebouwen zo laag mogelijk in de waardecurve ingekocht, maar dat lukt lang niet altijd. De grondexploitatiekosten liggen hierdoor hoger en worden maar ten dele goedge maakt door hogere opbrengsten. De winstmarges voor marktpartijen zijn hierdoor lager en de financiële risico's hoger dan in onbebouwd gebied. Kortom: een complexe opgave, met naast kansen ook de nodige bedreigingen.

PLACEMAKING EN TIJDELIJK GEBRUIK

Juist omdat projecten lang duren is tijdelijk gebruik van bestaand vastgoed een interessante optie. Dit zet een gebied alvast op de kaart en toekomstig voordeel is dat tijdelijke exploitatie ook – zij het in bescheiden mate – bijdraagt aan de cashflow. Ook evenementen worden op binnenstedelijke locaties vaak ingezet om potentiële eindgebruikers naar het gebied te lokken. Ze maken dan kennis met de plek of geven een nieuwe identiteit aan de omgeving. De vervreemding van een (ongebruikte) plek wordt zo omgebogen. Kwartiermakers kunnen hierin een belangrijke onderzoekende en verbindende rol spelen.

'Door place making wordt de vervreemding van een (ongebruikte) plek omgebogen'



DE ROL VAN HET PUBLIEKE GELD

Lange tijd heeft de Rijksoverheid veel geld in de aanpak van steden gestopt. Begin jaren zeventig stonden veel binnensteden er slecht bij. Huishoudens trokken weg. Een stad als Amsterdam verloor jaarlijks duizenden inwoners aan de groeikernen. Het Rijk lanceerde medio jaren zeventig van de vorige eeuw de stadsvernieuwingsaanpak en droeg daar tot en met 2005 € 17,5 miljard aan bij. In de tien jaren erna werd ook nog het nodige geld beschikbaar gesteld om locaties van de grond te krijgen. In 2014 kwam er aan dit tijdperk een einde. Stedelijke vernieuwing moest voortaan *subsidieeloos* tot stand komen. Het belang van *financial engineering* en een sluitende businesscase is daarmee alleen maar groter geworden. De kosten die voor gebiedstransformatie noodzakelijk zijn, moeten tegenwoordig geheel uit de gebiedsexploitatie worden goedgeemaakt. Ook de *onrendabele toppen* – die bijvoorbeeld ontstaan omdat er functies met weinig opbrengstpotentieel worden gerealiseerd – moeten hieruit worden bekostigd, al dan niet door *verevening*. In het verleden werden deze juist vaak met subsidies afgedekt of door partijen als de woningcorporaties betaald uit de reserves. Gemakkelijk is deze opgave echter niet: onderzoek door de Rebel Groep (voor de provincie Zuid-Holland en in het kader van het programma Stedelijke Informatie) wijst uit dat de tekorten per woning kunnen oplopen tot 30.000 euro. De tekorten in transformaties komen onder meer door noodzakelijke investeringen in infrastructuur voor de ontsluiting van gebieden. Wegen en openbaar vervoer worden weliswaar beter benut wanneer er meer mensen in de stad wonen maar er is veel geld nodig om transformatiegebieden goed te ontsluiten en aan te sluiten op de stad. Gemeenten kunnen deze kosten niet alleen dragen; ook het Rijk zal hieraan moeten bijdragen.

BUSINESSCASE IN BREED PERSPECTIEF

Eenvoudige gebiedstransformaties kunnen zichzelf vaak met enig gemak bedruipen, maar dat geldt veel minder voor de meer complexe locaties. Hoe kunnen bijvoorbeeld de vaak forse voorinvesteringen die hier nodig zijn worden opgebracht? Marktpartijen, lokale overheden, eigenaren en andere investeerders moeten per gebied een passend financieel arrangement voor de ontwikkelings- en exploitatiefase maken: maatwerk. Daarbij wordt onderzocht welke partij waaraan kan bijdragen – en hoeveel. Beleggers en gemeenten kunnen bijvoorbeeld voor de langere termijn investeren, terwijl tijdelijke gebruikers met hun (beperkte) bijdrage kunnen voorzien in de kosten van beheer van bestaande gebouwen.

Daarnaast is van belang om de businesscase in een breed perspectief te plaatsen. Ook maatschappelijke en economische voordelen verdienen verdiscontering. Daarnaast zal de komende jaren ook het Rijk wederom haar financiële verantwoordelijkheid moeten nemen om de stedelijke ontwikkelopgave te laten slagen. Niet in de laatste plaats om de hierboven genoemde kosten van de benodigde infrastructuur te kunnen opbrengen.

Eerste handreikingen zijn reeds gedaan, zoals de Transformatiefaciliteit van het Rijk van 36 miljoen euro, die inmiddels door de BNG is verdubbeld. Ook de investeringen die het Rijk ten behoeve van de woningopgave heeft aangekondigd op Prinsjesdag 2019 zijn zeer welkom. Dit komt naar verwachting deels terecht in transformatieprojecten. Daarmee is hopelijk het keerpunt bereikt in de financiële afwezigheid van het Rijk in het zo belangrijke woondomein.

‘Goede plannen zijn gebaat bij input van lokale partijen’

SAMENWERKING CRUCIAAL VOOR SUCCES

Geen enkele partij kan zelfstandig een gebiedstransformatie tot een goed einde brengen. Daarvoor zijn de investeringen en de risico's te groot. Maar ook inhoudelijk zou het een slechte zaak zijn: goede plannen zijn juist gebaat bij zoveel mogelijk input van betrokken lokale partijen. Dat zorgt tegelijkertijd voor meer draagvlak. Juist omdat binnenstedelijke gebiedstransformaties zich over meerdere jaren – en vaak zelfs decennia uitstreken – zijn gemeenten en ervaren marktpartijen aan zet om een langjarige samenwerking aan te gaan. Op basis van een gebiedsvisie die flexibel en inpasbaar is en waarbinnen kan worden gereageerd op marktontwikkelingen en initiatieven vanuit andere partijen. Het verdient de voorkeur wanneer provincies en gemeenten hun betrokkenheid langjarig vastleggen, zodat voorkomen wordt dat iedere vier jaar de koers wordt gewijzigd op basis van nieuwe politieke verhoudingen. Dit publieke commitment legt mede de basis voor private investeringen.

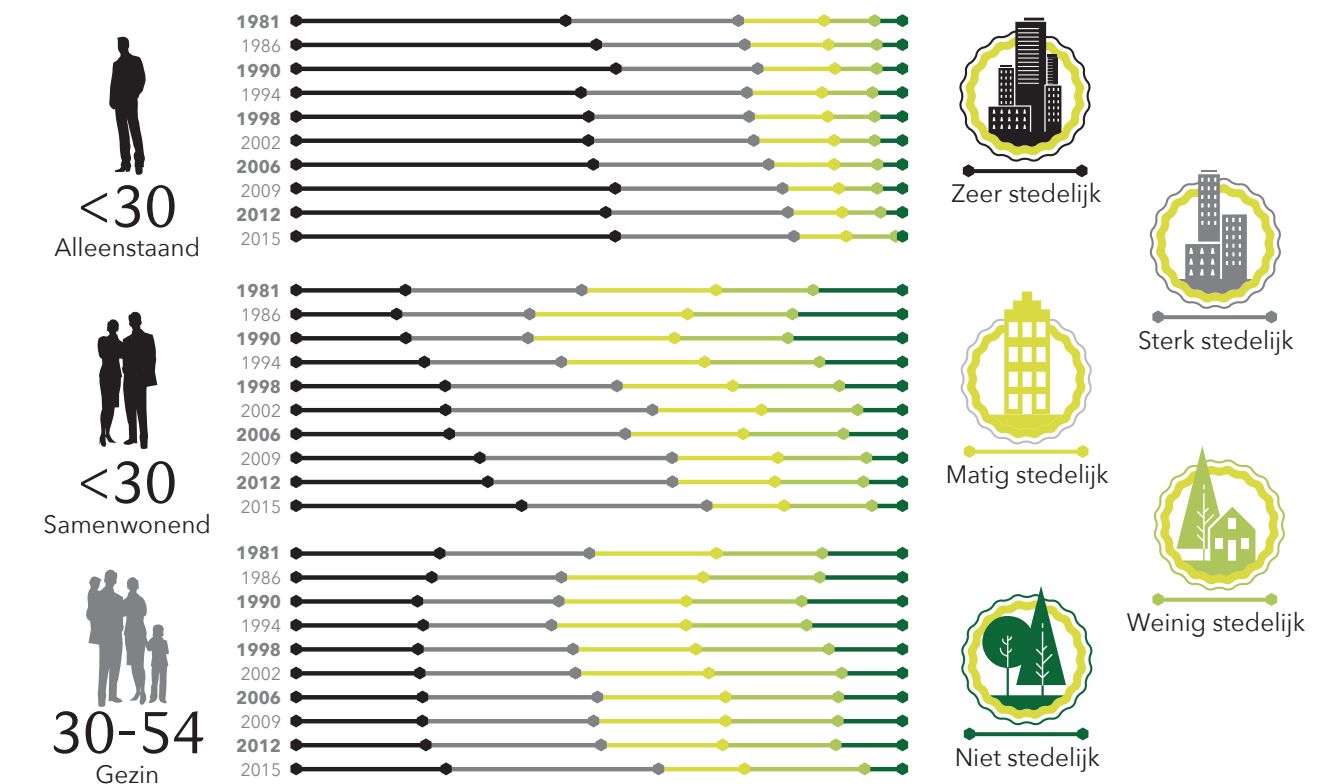
BINNENSTEDELIJKE GEBIEDS-TRANSFORMATIE: ALLES OVERZIEND

Steden zijn hot maar die hitte laat zich op meerdere manieren uitleggen. De belangstelling vanuit de markt om hier te wonen en werken, is groot. Die druk maakt ontwikkelingen mogelijk maar leidt er *in extremis* ook toe dat prijzen gaan stijgen en steden onbereikbaar worden – en daarmee minder inclusief. De opgave ligt de komende jaren dus nadrukkelijk op het toevoegen van een brede range betaalbare woon- en werkruimte aan steden. De plekken zijn daarvoor beschikbaar, maar gemakkelijk zijn ze vaak niet (meer). Bestaande gebouwen, versnipperde grondposities en de daarmee verbonden belangen moeten in één ontwikkelingsperspectief worden samengebracht. Dat vergt een langjarige aanpak waarin publieke en private partijen elkaar vasthouden om zo steeds op nieuwe ontwikkelingen te kunnen inspelen. De projecten die de afgelopen jaren op veel binnenstedelijke locaties zijn ontstaan, laten zien dat de kwaliteitsimpuls groot kan zijn en dat steden hier duurzaam beter van worden. Ook in maatschappelijk opzicht. Dat is de stip op de horizon. ■

‘Het vergt een langjarige aanpak waarin publieke en private partijen elkaar vasthouden om zo steeds op nieuwe ontwikkelingen te kunnen inspelen’

Wonen in de stad is steeds meer in trek

Huishoudens die willen verhuizen spreken steeds vaker een voorkeur uit voor een stedelijke woonomgeving. De populariteit voor landelijk wonen is daarentegen de afgelopen decennia afgenomen.



AANPASSEN EN MEEBEWEGEN



Flexibel en wendbaar zijn of je rug rechthouden? Of is het van allebei een beetje? Kees Christiaanse (KCAP Architects&Planners), Jos Roijmans (gemeente Eindhoven) en Theo Stauttener (Bureau Stadkwadraat) laten hun licht schijnen over binnenstedelijke gebiedstransformatie, die de komende jaren alleen nog maar aan belang zal winnen.

TEKST: EDWIN LUCAS / BEELD: ZOLTAN KORAI / PORTRET KEES: MARKUS BERTSCHI



Kees Christiaanse

Stedenbouwkundige, oprichter van KCAP Architects&Planners

KEES CHRISTIAANSE IS stedenbouwkundige en oprichter van KCAP Architects&Planners, een interdisciplinair ontwerp bureau voor architectuur, stedenbouw en landschap ontwerp. Het bureau verwierf grote bekendheid met de ontwerpen voor het Wijnhaveneiland in Rotterdam en de transformatie van het havengebied in Hamburg (HafenCity) tot een levendig stadsdeel, met een mix van wonen, cultuur, toerisme, leisure en bedrijvigheid.

‘Juist in een tijd met veel en snelle veranderingen is stevige sturing noodzakelijk om van binnenstedelijke gebiedstransformatie een succes te maken. Je ziet het dan ook meteen of stevige persoonlijkheden met een flink engagement bezig zijn geweest in een stad. Hamburg werkt met een *Oberbaudirektor*, een soort stadsarchitect. Die mag zich overal mee bemoeien en heeft de formele eindverantwoordelijkheid voor de kwaliteit. Dat heeft een zeer positief effect. Riek Bakker – voormalig directeur Stadsontwikkeling in Rotterdam – gedroeg zich ook een beetje zo. En dat zag je. Het hoeft overigens niet per se één persoon te zijn.’

PIANOSPELEN

‘In binnensteden is de complexiteit momenteel groot, zowel qua projecten als processen. Het aantal stakeholders is enorm gegroeid. Belangrijk voor de stedenbouwer is dan: ervaring. Je kunt nog zo veel gestudeerd hebben en een ongelooflijk getalenteerde ontwerper zijn: je projecten worden pas écht goed als je er meer hebt gedaan. Stedenbouw is net pianospelen. Je moet heel veel oefenen. Dat baart kunst.’

‘Natuurlijk, je moet een goede ontwerpvisie ontwikkelen. Die geeft antwoord op de vraag: wat gaat dit gebied straks worden? Een goede openbare ruimtestructuur is daarbij extreem belangrijk. Als die structuur goed is, kunnen daarin allerlei onverwachte omstandigheden en ontwikkelingen – zelfs in de verre toekomst – worden opgenomen. Maar dat ontwerp moet tegenwoordig minstens zo goed zijn als je stakeholdermanagement en aanpassingsvermogen. Bij gebiedstransformaties gaat het om langlopende projecten met veel belangen. Dat betekent dus dat je géén vaste visie kunt ontwikkelen. Je moet kunnen moderen, aanpassen en meebewegen. Een architect valt samen met zijn project, een stedenbouwer niet. Elke gebiedstransformatie moet haar stedenbouwkundig ontwerpers overleven.’

‘Elke gebiedstransformatie moet haar ontwerpers overleven’

BEWEGEND DOEL

‘Wij zien de stad tegenwoordig niet meer als iets vast, maar als een bewegend doel. Daarom werken we altijd met een open stedenbouwkundige structuur. Die laat zien hoe een gebied er verschillende toekomstige perioden kan gaan uitzien, qua verdichting, bouwhoogtes en programmatische menging. Sociale trends en ontwikkelingen spelen daarbij meer dan ooit een rol. Stedenbouwkundigen moeten die allemaal volgen. Of het nu duurzaamheid is, mobiliteit, datamanagement of logistiek. Eén van die ontwikkelingen is de terugkeer van de maakindustrie in de stad. Dat is mogelijk omdat veel productieprocessen snel schoner, stiller en hoogwaardiger zijn geworden, en daardoor kunnen worden gecombineerd met wonen. In steden als Hamburg en Amsterdam zie je dat jonge werkers in de stad willen wonen, dicht bij hun werk. Maar dat kan ook zo weer veranderen. De basisuitgangspunten moeten daarom overeind blijven, ook als de stedenbouwer verdwenen is. Anderen moeten ze als vanzelfsprekend kunnen overnemen.’

- > Stevige sturing is noodzakelijk om binnenstedelijke gebiedstransformaties tot een succes te maken.
- > De stad is niet meer vast, maar vloeiend. Een stedenbouwkundige visie moet daarvan uitgaan.
- > De basisuitgangspunten van een binnenstedelijke gebiedstransformatie moeten overeind blijven, ook als de stedenbouwer allang vertrokken is.



Jos Roijmans

Programmamanager Spoorzone Eindhoven

Jos Roijmans is namens de gemeente Eindhoven programmamanager van de Spoorzone. Een uitgestrekt binnenstedelijk gebied met zeven deelgebieden - waaronder Strijp-S en het Stationsdistrict - die worden omgevormd van monofunctioneel werkgebied tot een gevarieerde omgeving met wonen, werken, onderwijs en andere functies.

'Bij een binnenstedelijke gebiedstransformatie kan een gemeente verschillende rollen spelen. Als de gemeente zelf grondeigenaar is, kan zij de regie voeren en de markt via tenders uitdagen om met het beste plan te komen. Als het gebied andermans eigendom is - zoals in het geval van Strijp-S - dat door Philips aan een ontwikkelaar is verkocht, kan de gemeente een faciliterende rol spelen, of deelnemen in de vorm van een publiek-private samenwerking.'

'Binnenstedelijke gebiedsontwikkeling staat of valt altijd met samenwerking. Het gaat om langdurige processen. Dat betekent dat de gemeente alle belangen goed moet kennen, en een duidelijk doel moet identificeren - de welbekende stip op de horizon. Dat doel moet de gemeente altijd voor ogen houden, ook al veranderen de omstandigheden nog zo hard. Bij alle mogelijke tegenvallers moet je de rug recht houden. Dat is ook wat de markt en de stad mogen verwachten.

Ik zie daarom graag ontwikkelaars die komen om te blijven en wil graag lange tijd dezelfde gezichten zien. Natuurlijk, er moet geld verdiend worden, maar wij kijken primair naar de ruimtelijke kwaliteit, de programmatische invulling en de financiële draagkracht op lange termijn van de plannenmaker.'

HOBBEL IN DE WEG

'In de ruim tien jaar die ik bij de Spoorzone betrokken ben, heb ik veel gezien, veel meegemaakt en veel geleerd. Het belangrijkste: schrik niet van een hobbel in de weg. Een crisis kan een kans zijn. Strijp-S is mooi geworden dankzij de crisis. Er kwamen gebouwen leeg te staan en vervolgens zagen mensen er iets in. Ander punt: placemaking. Een gebied een tijdelijke bestemming geven, in afwachting van wat komt - dat is voor succes cruciaal.

Binnensteden zijn weer populair. Het gevaar dreigt dat het woonwijken worden voor de *happy few*. Als gemeente bewaken

'Bij alle tegenvallers moet je je rug recht houden'

we dat nauwgezet. Van de nieuwe woningen in de Spoorzone moet 30 procent voor de sociale huur worden ontwikkeld. Daar stuurt Eindhoven actief op. Verder zorgen we ervoor dat startende bedrijven zich hier kunnen blijven vestigen tegen betaalbare huren. We doen zelfs aan opstalontwikkeling om dat mogelijk te maken.'

FLEXIBILITEIT

'Bij alle sturing is flexibiliteit voor ons het sleutelwoord. Het einddoel is duidelijk, maar je moet er wendbaar naartoe. Ooit waren hier plannen voor 90.000 vierkante meter kantoorruimte! Dat kan echt niet meer. Nu gaat het om andere functies. Dankzij flexibele bouwvergunningen konden we die draai snel maken.'

'Flexibiliteit is ook nodig om grote maatschappelijke veranderingen op te kunnen vangen. Duurzaamheid staat nu op pagina 1 van zo ongeveer iedere ontwikkelingsvisie. Terecht, want de energietransitie wordt dé grote uitdaging, zeker ook voor binnenstedelijke gebiedsontwikkeling. Het aardgas gaat eruit, maar hoe gaan we een alternatieve collectieve energievoorziening vormgeven? Een goed plan moet ook op die vraag een antwoord kunnen geven.'

- > Binnenstedelijke gebiedsontwikkeling staat of valt met goede samenwerking.
- > Een helder einddoel identificeren is belangrijk, maar minstens zo belangrijk is flexibiliteit en wendbaarheid op weg daarnaartoe.
- > De energietransitie wordt dé grote uitdaging voor binnenstedelijke gebiedstransformatie.





Theo Stauttner

Partner en adviseur Bureau Stadkwadraat

Theo Stauttner (Bureau Stadkwadraat) is gespecialiseerd in risicomanagement bij gebiedsontwikkeling en herstructurering. Hij is betrokken bij de transformatie van de Merwedekanaalzone in Utrecht. Nu een bedrijventerrein, straks een levendige stadswijk met duizenden nieuwe woningen, bedrijvigheid en groen.

‘Binnenstedelijke gebiedstransformaties duren lang. Dat heeft te maken met economische mee- of tegenwind, politieke besluitvorming en veranderende opvattingen. Tijdens een transformatieproces kan de vraag naar stedelijk wonen bovendien inzakken of juist sterk toenemen. Niet zelden wordt er ook beleid gemaakt over de rug van de locatie heen, zoals ik dat noem, zeker nu er allerlei nieuwe maatschappelijke thema’s – bijvoorbeeld rondom het Klimaatakkoord - moeten worden vertaald in ruimtelijke plannen. Bij de Merwedekanaalzone is dat *healthy urban living*, dat in de huidige visie van de gemeente Utrecht een belangrijke plaats inneemt. Een goed plan kan dat soort ontwikkelingen absorberen. Hetzelfde geldt voor nieuwe ideeën over mobiliteit – zoals deelmobiliteit, zelfrijdende auto’s of openbaar vervoer.’

‘Kan het sneller? Ja, procedures kunnen altijd sneller. Processen kunnen altijd beter. Maar uiteindelijk zit daar niet de echte tijdswinst, want je moet ook rekening houden met rechtszekerheid en steeds mondiger burgers. Ga er maar van uit dat binnenstedelijke gebiedstransformaties veel tijd kosten. De stad is dynamischer dan ooit, veranderingen volgen elkaar in hoog tempo op. De legpuzzel wordt steeds complexer.’

HOOGWAARDIGE OPDRACHTGEVERS

‘In de Vinex-tijd ging het om productie: bouwen, bouwen, bouwen. Nu gaat het – naast productie – om optimaal gebruik van de binnenstedelijke ruimte en de exploitatie ervan. Scherp gesteld: gebiedsmanagement is tegenwoordig net zo belangrijk als investeren. Ontwikkelaars als BPD en AM onderscheiden zich daarin, ze zijn er de afgelopen jaren ontzettend goed in geworden. Kijk naar gebieden als Parkhaven of ‘t Goylaan in Utrecht: dáár kun je terugkomen. En ook gemeenten kunnen in management excelleren. Het is belangrijk dat zij – juist nu – investeren in kwaliteit in het proces. Idealiter ontwikkelen ze zich tot hoogwaardige opdrachtgevers, die verschillende rollen

‘De legpuzzel wordt steeds complexer’

kunnen innemen: de traditionele rol van het actieve grondbeleid, én de meer terughoudende rol van facilitator.’

ECONOMISCH RENDEMENT

‘Bij binnenstedelijke gebiedstransformaties is een publiek-private samenwerking nog steeds de beste aanpak. Dat bleek tijdens de crisis goed te werken, en dat is nu ook zo. De balans tussen alle belangen wordt goed bewaakt. De overheid is de stabiliserende factor terwijl de markt zijn werk doet. Want onder de streep moet er natuurlijk altijd business uit een gebiedstransformatie komen.’

Maar economisch rendement is niet alles. Gebiedstransformaties leveren ook maatschappelijke en culturele meerwaarde op. Sterker nog, het móét die meerwaarde opleveren. Toekomstige bewoners, mondige omwonenden, huidige gebruikers, lokale initiatiefnemers – ze kunnen allemaal waarde toevoegen, terwijl ze misschien niet altijd exact in het financiële systeem passen. Mijn stelling is: sommige binnenstedelijke gebieden moet je daarom juist niet tot het uiterste financieel willen exploiteren. Geef ruimte aan andere vormen van waardecreatie. Neem de tijd. Dan kunnen alle betrokken partijen – ontwikkelaar, stakeholders, eigenaren en gebruikers – uiteindelijk meer verdienen.’ ■

- > Binnenstedelijke gebiedstransformaties kosten per definitie veel tijd.
- > Gebiedsmanagement is tegenwoordig net zo belangrijk als een goed plan of voldoende investeringskracht.
- > Economisch rendement is niet alles. Meervoudige waardecreatie luidt het devies. Andere vormen van waardecreatie zijn essentieel voor succes.

OX

BINNENSTEDELIJKE GEBIEDSTRANSFORMATIE

De vraag naar wonen in een stedelijke omgeving blijft groot, maar de ruimte is beperkt. Binnenstedelijke gebiedstransformaties vormen een oplossing. Ze laten zich kenmerken door specifieke uitdagingen en karakteristieke resultaten. Negen voorbeelden uit de praktijk.

TEKST: MARC MIJER / BEELD: FARO ARCHITECTEN, THEO VAN LEUR ARCHITECTUUR PRESENTATIES, E.A.

MIX VAN OUD EN NIEUW

Cobercokwartier, Arnhem

Volgend jaar begint de bouw van ruim 250 woningen rondom de oude melkfabriek van Coberco. Dit vormt de eerste uitbreiding van het centrum van Arnhem in oostelijke richting. Zo ontstaat aan de Rijn – tegen het centrum aan – ruimte voor mensen die op dit moment geen plek kunnen vinden in de binnenstad. Dat zijn zowel huidige bewoners die toe zijn aan een nieuwe stap, als bewoners van de gebieden buiten Arnhem die graag in de stad willen wonen.

De voormalige melkfabriek blijft behouden en huisvest straks horeca, creatieve bedrijven en start-ups. Deze locatie zal dus een mix van oude en nieuwe elementen bevatten. Bij elk onderdeel wordt gekeken naar mogelijkheden om circulair te werken en bestaande materialen opnieuw in te zetten. Rondom het Cobercokwartier zijn inmiddels andere locaties aangekocht. Dit biedt de kans op integrale ontwikkeling, met ruimere mogelijkheden voor bijvoorbeeld collectieve energievoorzieningen.



'NO-GO AREA' WORDT HOTSPOT

Waalfront, Nijmegen

Van oud industrieel complex waar je als Nijmegenaar niet snel kwam tot een populaire plek om te wonen. Dat is de transformatie die de eerste twee Waalfront-deelplannen tot stand hebben gebracht. Aan de Handelskade zijn inmiddels 530 appartementen verzezen. In Koningsdaal leveren grondgebonden woningen een unieke gelegenheid om dicht bij de Waal én het centrum te wonen.

Blikvanger in Koningsdaal is de oude Honigfabriek, waarvan de monumentale delen in stand worden gehouden. Zij bieden plaats aan stedelijke voorzieningen zoals horeca en creatieve ondernemingen. De Nijmeegse wijk bestaat straks uit 2.100 woningen. BPD heeft een publiek-private samenwerking gevormd met de gemeente. Provincie en Rijk zijn ook langdurig betrokken. Dit heeft de weg vrijgemaakt voor onder meer het snel doorlopen van procedures en een financiële impuls, die de realisatie van het project mede mogelijk heeft gemaakt. Een mooi voorbeeld van publiek-private samenwerking, die inspeelt op de explosief groeiende vraag naar woningen in en nabij het centrum van Nijmegen.



LESSEN OM VAN TE LEREN

Leidschendam Centrum,
Leidschendam-Voorburg

In het oude centrum van Leidschendam is een pittoresk woon-winkelmilieu ontstaan. Het realiseren van de circa 600 woningen en appartementen, 3.000 m² winkelruimte én een haven, was geen gemakkelijke opgave. Onder andere omdat de oude sluis op de grens van twee Hoogheemraadschappen met hun eigen regels ligt. Voor de twaalf deelplannen moesten daarom aparte bestemmingsplanprocedures doorlopen worden. Een les voor volgende vergelijkbare gebiedsontwikkelingen: zorg vooraf voor een onherroepelijk flexibel bestemmingsplan voor het hele gebied. Op iedere centimeter moet de spaarzame ruimte in dit soort gebiedsontwikkelingen goed uitontwikkeld worden.

Inmiddels zijn acht van de twaalf deelplannen opgeleverd of in aanbouw. *Eyecatcher* is het centrum bij de oude sluis waar wonen in appartementen gecombineerd wordt met ondergronds parkeren, winkels en goed lopende horeca op de begane grond. Bewoners van de bestaande bebouwing profiteren van de gestegen huizenprijzen en nieuwe bewoners zijn meer dan tevreden.



PLEK VOOR GEZINNEN

Voormalig Defensieterrein,
Utrecht

Een plek voor gezinnen in de stad Utrecht, dicht tegen het centrum aan. Voor het voormalig Defensieterrein aan het Merwedekanaal staan 480 koopwoningen en 120 sociale huurwoningen op de rol. Ze komen – met een relatief lage dichtheid – te liggen in een groene wijk die grotendeels autovrij is. Vier verschillende architectenbureaus uit binnen- en buitenland staan garant voor een grote variatie. Het plan bevat veel speelplekken voor kinderen en ruimte voor een klein aantal voorzieningen.

Het project maakt deel uit van de samenwerking tussen BPD en Mitros. De Utrechtse woningcorporatie verkoopt sociale huurwoningen in oudere wijken aan BPD, die ze sloopt om er ter plekke nieuwe middenhuur- én marktwoningen voor terug te bouwen. Elders in de stad voegt BPD dan nog extra sociale woningen aan de woningvoorraad toe.



BUFFER TEGEN WIND EN GELUID

Oud-IJmuiden, IJmuiden

Oud-IJmuiden is een plek waar het veel waait, waar weinig groeit en waar het rauwe karakter van IJmuiden in de schaduw van Tata Steel en de DFDS-veerschepen volledig tot zijn recht komt. Dat zijn óók kwaliteiten, waarvan binnen het project Oud-IJmuiden gebruik is gemaakt. Op een verpauperd bedrijventerrein aan de monding van het Noordzeekanaal worden restanten van zeer oude sociale woningbouw vervangen door nieuwe, hoogwaardige woningen. Zij staan langs het intieme stratenpatroon van voorheen, dat in ere is hersteld.

Na afronding telt het project ongeveer 550 woningen, waarvan 30% in het koopsegment. De grondgebonden woningen worden omringd door de hogere appartementsgebouwen die met hun tien lagen een buffer vormen tegen wind en geluid. Een convenant tussen de overheid en de omringende bedrijven heeft woningbouw op deze bijzondere plek mogelijk gemaakt, waarmee een verloren hoek van de gemeente weer helemaal opbloeit.



STOERE, DUURZAME WIJK

De Binckhorst, Den Haag

Tegen de grens met Voorburg aan ligt de Binckhorst, een gebied van 130 hectare dat getransformeerd wordt van industrieterrein tot een gecombineerd woon- en werkgebied. In totaal komen hier minimaal 5.000 woningen, waarvan 30% sociale huur, 20% middeldure huur. De rest is koop en vrije sector.

Het eigenaarschap van de Binckhorst is zeer versnipperd. Dat vraagt om nauwe samenwerking tussen gemeente, marktpartijen en particuliere eigenaren. Om invulling te kunnen geven aan de hoge ambities, hebben BPD en negen andere marktpartijen de coöperatieve vereniging *We Think Binck* opgericht; de gezamenlijke stadmakers voor de Binckhorst. Dit biedt bijvoorbeeld als voordeel dat duurzame warmtebronnen voor geothermie gecoördineerd geslagen kunnen worden. Het doel: integrale gebiedsontwikkeling dankzij het *developing apart together*-principe. Als eindresultaat ontstaat straks een stoere en duurzame wijk, waar vandaan duizenden nieuwe bewoners binnen tien minuten in het Haagse centrum kunnen zijn.



IMPULS VOOR WOONKWALITEIT

Campinaterrein,
Eindhoven

Net buiten het centrum – maar binnen de ring van Eindhoven – ligt het oude fabrieksterrein van Campina. Aan de kop daarvan transformeert BPD het gebied naar een woonomgeving met 600 appartementen en ruimte voor andere functies zoals werken, educatie en cultuur. Van de bestaande bebouwing blijft 15.000 m² – van transformatorhuisjes tot de fabriekshal – staan. In de hal, die zo hoog is als een kathedraal, worden bij wijze van *placemaking* nu al exposities georganiseerd.

Er zijn uitdagingen, bijvoorbeeld op het gebied van fijnstof en geluidsoverlast. Er vindt een grondige inventarisatie plaats van waar dit precies beperkingen oplevert – en daar zal omheen worden gepland. Ook is BPD met de gemeente in gesprek over gebiedsoverstijgende maatregelen zoals stil asfalt en vergroening. Dit levert immers ook een impuls op voor de woonkwaliteit en klimaatbestendigheid. Naar verwachting komt het bestemmingsplan gereed in de loop van 2020.



KOSTBAAR BEZIT

Coudewater, Rosmalen

Coudewater is een prachtig monumentaal landgoed op vijftien fietsminuten van de binnenstad van Den Bosch, vlak bij een oprit naar de snelweg. Door deze ligging én het bijzondere karakter van het landgoed vormt Coudewater een kostbaar bezit. BPD en collega-ontwikkelaar Van Wanrooij willen dan ook zorgvuldig omgaan met de monumentale panden en bomen, en de historie van het gebied. De monumentale gebouwen op het landgoed blijven behouden, de zorgwoningen van vijftig jaar oud worden gesloopt. Nieuw gebouwd worden 400 woningen, voor sociale huur (25%), midden-huur (20%) en koop (55%).

Veel partijen voelen zich nauw betrokken bij de transformatie van dit landgoed. Om die reden is er een intermediair aangesteld die goed contact onderhoudt met de huidige huurders, omwonenden en andere belanghebbenden. Zij worden via informatieavonden, social media en andere kanalen in een zo vroeg mogelijk stadium in de planvorming meegenomen.



KNIPOOG NAAR VERLEDEN

Eemskanaalzone,
Groningen

Wie over een periode van tien tot vijftien jaar een industrieterrein met vijf verschillende eigenaren wil transformeren tot een woon-werkgebied met tweeduizend woningen, moet met heel veel aspecten rekening houden. Dat is precies wat de gemeente, BPD en de andere drie eigenaren in de Eemskanaalzone proberen te doen. Een belangrijk onderdeel daarvan is het samentrekken van het westelijk en oostelijk plangebied tot een gecombineerd project. Dat maakt het mogelijk om goede afspraken te maken over gebiedsoverstijgende onderwerpen zoals energie, voorzieningen en parkeren.

De Eemskanaalzone zal uiteindelijk uit de industriële as herrijzen als een bruisende en gevarieerde wijk waarin wonen, werken en voorzieningen met elkaar in balans zijn. Groningers zullen er – op vijf minuten afstand van het stadscentrum – recreëren aan het kanaal en aanschuiven op terrasjes aan de havens. Enkele iconische gebouwen – zoals de voormalige timmerfabriek en de oude schoorsteen van COVA – blijven bewaard. De bekende Groninger gasthuizen met de karakteristieke hofjes fungeren als inspiratie voor het plan en knipoog naar het verleden.



Must reads

Vijf opvallende weetjes uit dit themadossier



'BPD houdt zich al heel lang bezig met binnenstedelijke gebiedsontwikkeling. De vraag daarbij luidt altijd: hoe voeg je de juiste waarde toe aan wat er al is?'

– Wim de Haas, directeur regio Zuid-West bij BPD

pag. 8



Île de Nantes is vandaag de dag een bruisend stadsdeel waar oud en nieuw, ruw en gepolijst, hip en zakelijk, en andere diverse contrasten de ruimte krijgen.

pag. 10



'Het ontwikkelen van binnenstedelijke locaties is lastig. Er komt veel problematiek samen. Dan heb je een eerste partij nodig die zegt: ik waag het, ik ga investeren.'

– Jop Fackeldey, voorzitter van het programma Stedelijke Transformatie

pag. 12



Geen enkele partij kan zelfstandig een gebiedstransformatie tot een goed einde brengen.

Goede plannen zijn gebaat bij zoveel mogelijk input van betrokken lokale partijen.

pag. 14



'Bij binnenstedelijke gebiedstransformaties is een publiek-private samenwerking nog steeds de beste aanpak. Dat bleek tijdens de crisis goed te werken. En dat is nu ook zo.'

– Theo Stauttener, partner en adviseur Stadkwadraat

pag. 22