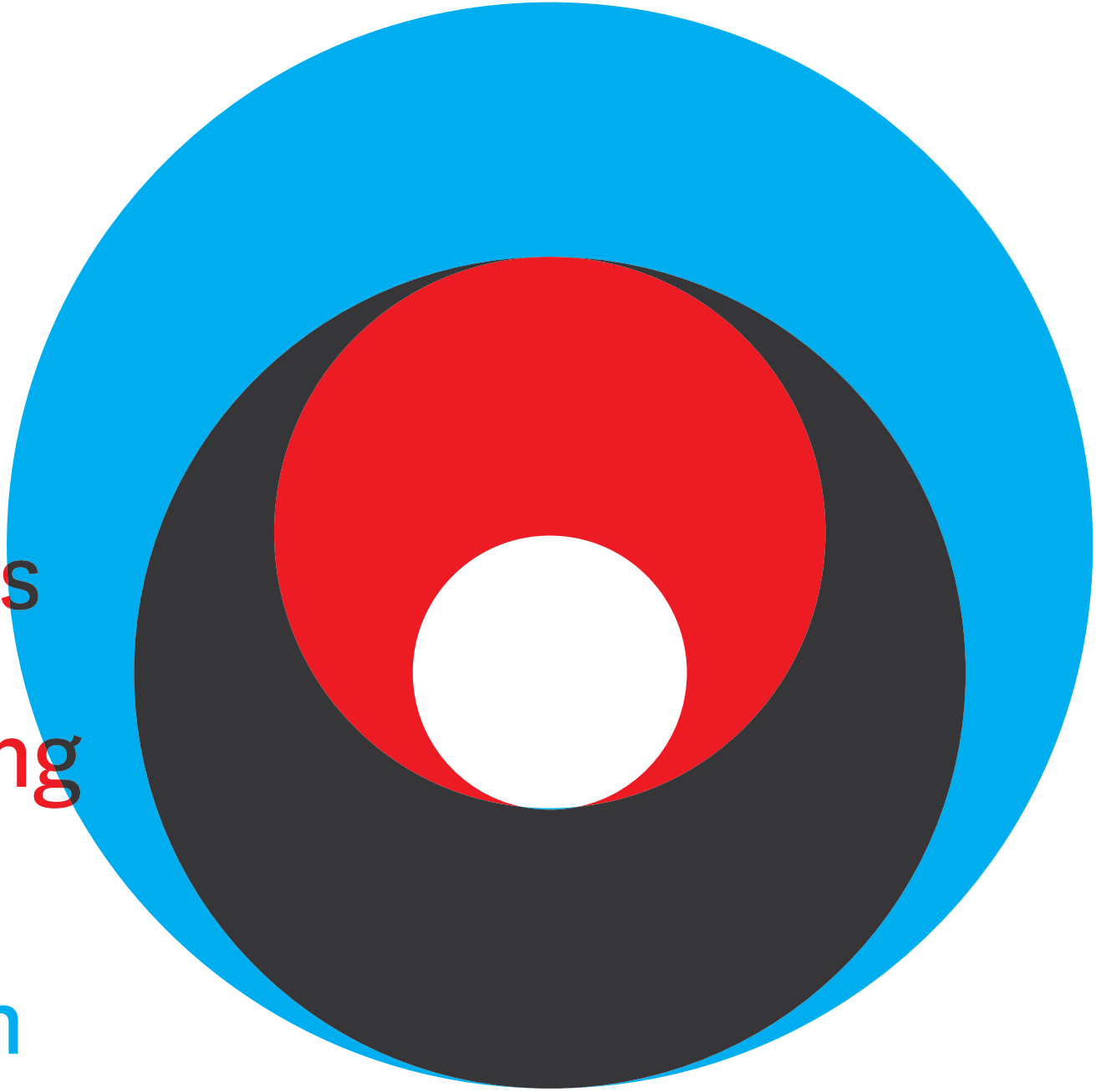
Praktijkleerstoel
Gebiedsontwikkeling
TU Delft



Bulletin bij het congres Gebieds-ontwikkeling

Werkzame ontwikkel-strategieën

14 maart 2013

Theorie

02 1
Inleiding
Werkzame ontwikkelstrategieën

03 2
Gebiedsontwikkeling nieuwe stijl
Perspectief bieden in gure tijden

06 3
De staat van het vastgoed
Woningen, kantoren en winkels

10 4
Nieuwe spelers
Duurzame stedelijke systemen en ontwikkelplannen

22 5
Tot slot
De kern van gebieds-ontwikkeling in een andere realiteit

Praktijk

14 A
Piushaven Tilburg
Binnenstedelijk levend podium

15 B
Verder met Vinex

16 C
De kracht van erfpacht
Smeerolie voor gebiedsontwikkeling

17 D
Westland, Zuid-Holland
Wonen op, aan en rondom het water

18 E
Sluisjesdijk Rotterdam
Werk in ontwikkeling

19 F
Waalfront Nijmegen
Masterplan nieuwe stijl

20 G
Spoorzone Delft
Wonen, werken, mobiliteit

21 H
Herinrichting Peize
Uniek en energiek gebiedsproces

Werkzame ontwikkelstrategieën

Wat zijn werkzame ontwikkelstrategieën? Deze publicatie biedt aanbevelingen en praktische lessen voor professionals die werken aan gebiedsontwikkeling. Waar kunnen we vandaag al mee aan de slag? En waar moeten we ons nu op richten om nog tot geslaagde gebiedsontwikkeling te komen? Dit bulletin biedt een overzicht van de actuele stand van zaken in gebiedsontwikkeling.

In deze publicatie vindt u geen commentaar op het rijksbeleid. In plaats daarvan is ervoor gekozen goed te kijken naar de plekken waar nog gebiedsontwikkeling plaatsvindt, die in kaart te brengen en ervan te leren. Wie goed kijkt, ziet nieuw elan en toegenomen aandacht voor technische innovaties.
Het is belangrijk om de definitie van het begrip gebiedsontwikkeling scherper te stellen om spraakverwarring in het debat te voorkomen. 'Gebiedsontwikkeling heeft tot doel een groter gebied met verschillende locaties en functies te veranderen, waardoor commerciële en/of maatschappelijke meerwaarde ontstaat. De veranderingen gaan gepaard met (risicodragende) investeringen.'

Masterplannen nieuwe stijl

Waar de 'oude' vorm van gebiedsontwikkeling plaatsvond aan de hand van logge en dichtgetimmerde masterplannen, moeten we toe naar een combinatie van 'lange lijnen en de kleine korrel'. Plannen waarbij de stip op de horizon duidelijk is, maar de weg daarnaartoe niet vastligt. Via een procesaanpak ontstaat veel meer ruimte voor marktgerichte en gefaseerde invullingen.
Voorbeelden van ontwikkelingen 'nieuwe stijl' die bij de voorbeeldprojecten worden besproken, zijn onder meer de Spoorzone Delft, Waalfront Nijmegen en de Piushaven in Tilburg. Maar daarnaast zijn ook Laakhaven-West in Den Haag (waar gewerkt wordt met een 'stedenbouwkundig raamwerk') en Stadshavens Rotterdam (waar men werkt met een 'dashboard') goede voorbeelden van masterplannen nieuwe stijl.

Nieuwe werkwijze en spelers

Het Havenbedrijf Rotterdam is actief betrokken bij het gebied Waalhaven, onderdeel van Stadshavens Rotterdam, in samenwerking met de gemeente Rotterdam. De 'dashboard'-aanpak is door het Havenbedrijf bedacht. Jeroen Steens, hoofd Port Development, betoogt dat het Havenbedrijf niet kiest voor een volledige herontwikkeling van het oude havengebied, waar nog veel kleine bedrijvigheid is gevestigd naast enkele grote bedrijven als Boskalis (Smit) en Imtech. In plaats daarvan wordt heel bewust geïnvesteerd in het opknappen van de openbare ruimte en het gericht opruimen van rotte plekken door het uitkopen van verwaarloosde en/of criminele panden. Met het profiel 'Port Valley' worden nieuwe bedrijven naar de Waalhaven gelokt.
Naast het Havenbedrijf begeven ook marktpartijen als Siemens en LandProp (IKEA) zich actief op het terrein van gebiedsontwikkeling, met eigen vermogen en de inbreng van hun specifieke kennis. Deze bedrijven behoren tot de nieuwe internationale intreders in het verschuivende veld van de markt.

Ontslakken

De huidige crisis is verre van een zegen. Ze biedt echter wel ruimte voor een andere aanpak. Het is tijd om te 'ontslakken', om aantrekkelijker te worden voor private investeerders. Dat lukt alleen als investeerders van hun kant oog hebben voor de publieke belangen, zich transparant opstellen en financiële risico's die zij kunnen beheersen ook daadwerkelijk voor hun rekening nemen. Alleen dan komen we toe aan werkzame ontwikkelstrategieën. Als voorzitter van Actieteam Ontslakken, onderdeel van de Actieagenda Bouw, heeft Friso de Zeeuw in april van dit jaar de publicatie *Ontslakken van gebiedsontwikkeling* doen verschijnen, met daarin veertig wenken voor sneller, goedkoper en flexibeler acteren.

We moeten toe naar een combinatie van 'lange lijnen en de kleine korrel'.

Het bulletin *Werkzame ontwikkelstrategieën* vat de resultaten van het Praktijkcongres Gebiedsontwikkeling van 14 maart 2013 te Utrecht overzichtelijk voor u samen. Deze dag stond het plenaire ochtendprogramma als altijd onder leiding van Hans de Jonge, hoogleraar Vastgoedbeheer en Ontwikkeling van de TU Delft.
Het middagprogramma bracht in parallelsessies acht voorbeelden van actuele gebiedsontwikkeling uitvoerig in beeld voor verdere verdieping en discussie met het publiek. Handige QR-codes verwijzen uw smartphone of tablet direct door naar relevante artikelen op de website gebiedsontwikkeling.nu.

Friso de Zeeuw

Perspectief bieden in gure tijden

Doorwaadbare plaatsen

Bij het zoeken naar nieuw perspectief moeten we vooral kijken naar de locaties waar nog waar nog gebiedsontwikkeling plaatsvindt. Breng voorbeelden van werkzame ontwikkelstrategieën in kaart om daarvan te leren. Laten we niet ingaan op politieke woonakkoorden waar ons vakgebied geen invloed op heeft, maar onze tijd benutten voor het vinden van doorwaadbare plaatsen. Niet door het rijksbeleid te becommentariëren, daarvoor zijn al genoeg liefhebbers. Maar door te analyseren waar nog ontwikkelingen plaatsvinden, daar verdieping aan te geven en handreikingen te bieden. Deels voor toepassing *nu*, maar ook om ons te prepareren voor *overmorgen*, wanneer de randvoorwaarden weer enigszins genormaliseerd zijn.
We doen dat aan de hand van drie invalshoeken, nieuw elan en innovaties, verscherping van de positie van gebiedsontwikkeling en ontslakken.

Nieuw elan en innovaties

Gebiedsontwikkeling Peize in Drenthe is een sprekend voorbeeld van nieuw elan. Hier is door de Dienst Landelijk Gebied (EZ) ongeveer 5.000 hectare aan groen (natuur en landbouw) en blauw (waterberging) herverkaveld en opnieuw ingericht. En dat in een turbotempo van vijf jaar en primair op vrijwillige basis. Van deze groen-blauwe herverkaveling gaat, dankzij bundeling van financiële middelen en tempo maken, een hoopvol signaal uit naar rode (stedelijke) herverkaveling. Daarvan loopt in Nederland momenteel een aantal proefprojecten.
Een tweede lichtpunt zien we in de industrialisatie van het bouwproces, die nu duidelijk aan de dag treedt. Bouwbedrijven komen met innovatieve concepten voor goedkoper, sneller, klantgerichter en duurzamer bouwen. Het onderscheiden van drager en inbouw is daarbij een belangrijk aspect. Consumenten krijgen meer keuzevrijheid bij de inbouw, in type, kwaliteit en hoeveelheid. Waar decennialang over gesproken is, zie je nu gebeuren. We beleven een definitieve verandering in het bouwproces, zowel mentaal als technisch. De crisis dwingt tot vakmanschap. Deels is dat retro-innovatie, deels echte innovatie. Ook voor bundeling van onderzoek is de bouwwereld op dit moment in, getuige het initiatief van de Bouwcampus in Delft.

Lange lijnen en de kleine korrel

Als we de stand van zaken binnen de gebiedsontwikkeling beschouwen, herkennen we drie reacties op de crisis. In de eerste plaats zien we 'herprogrammering' plaatsvinden, onder nieuwe (financiële) afspraken over onder meer de grondprijs. Daarbij zien we ook een herschikking van partijen. Dit scenario ligt op tafel in de onvoltooide vinexlocaties Leidsche Rijn in Utrecht en De Graven Es in Oldenzaal. Daarnaast is op verschillende plaatsen sprake van 'ont-GEM-men', zoals gebeurt in Schuytgraaf in Arnhem en Overstad in Alkmaar. De grondexploitatie komt hier volledig in handen van de gemeente en de ontwikkeling wordt gefaseerd en met verschillende private partijen ter hand genomen. Toch worden ook nog steeds nieuwe contracten afgesloten. PPS-contracten zijn een blijvend fenomeen, zij het met name de light-vorm, die we vooral zien bij overzichtelijke woningaantallen van 100 tot 3.000 woningen. Dit blijkt ook uit de enquête 'Schuivende panelen 2', een recente enquête onder spelers in gebiedsontwikkeling van de Praktijkleerstoel Gebiedsontwikkeling en Deloitte Real Estate Advisory. Een ruime meerderheid van de geënquêteerden ziet nog steeds een actieve rol van de gemeente bij gebiedsontwikkeling.
Ook tijdelijke functies komen steeds vaker in beeld. Met als instrument de transformatie-exploitatie (Trex), waar bijvoorbeeld het Waalfront in Nijmegen dankbaar gebruik van maakt. Een nuttig wettelijk instrument voor het tijdelijk anders bestemmen van locaties.

Verscherpte positionering gebiedsontwikkeling

Voor het vakgebied is een verscherpte positionering nodig. Er bestaat veel verwarring over de gehanteerde begrippen, die aan erosie onderhevig zijn. Gebiedsontwikkeling lijkt met projectontwikkeling gefuseerd en zelfs het verduurzamen van de bestaande voorraad wordt gebiedsontwikkeling genoemd. We moeten scherper onderscheid maken tussen gebiedsontwikkeling, projectontwikkeling (en daarbinnen de realisatiekorrel) en de kavelontwikkeling. De verscherping van begrippen versterkt de professie, ondersteunt een goede selectie van partijen en biedt een beter handelingsperspectief. Echter, de verscherpte begripsafbakening betekent niet dat de gebiedsontwikkeling in oude glorie wordt hersteld. We moeten het dichtgetimmerde masterplan, vergezeld van een vacuüm gezogen bestemmingsplan, laten varen. Ik pleit voor lange lijnen en de kleine korrel. Gebiedsontwikkeling heeft tot doel een groter gebied met verschillende locaties en functies te veranderen, waardoor commerciële en/of maatschappelijke meerwaarde ontstaat. De veranderingen gaan gepaard met (risicodragende) investeringen in grond en gebouwen. Gebiedsontwikkeling krijgt gestalte in een masterplan nieuwe stijl. Het gaat om plannen waarbij de stip op de horizon duidelijk is, maar de weg daar naartoe nog niet vastligt. Het masterplan nieuwe stijl heeft een verleidelijk verhaal als basis, met een focus op de kernkwaliteiten van het gebied. Fysieke structuurelementen (groen, blauw en grijs) worden vastgelegd, maar via een procesaanpak blijft er veel meer ruimte voor marktgerichte en gefaseerde invullingen. Op hoofdlijnen wordt aangegeven hoe, wanneer, met wie en onder welke financiële condities de verschillende plandelen tot invulling kunnen komen. Hierbij horen een grondexploitatie, publiek-private contracten en een gebiedsbusinesscase. Binnen de plandelen kan deze aanpak ook ruimte bieden voor tijdelijke en spontane initiatieven. Een masterplan nieuwe stijl kan de basis leggen voor publiek-private contracten, zonder dat deze per se nodig zijn.
Binnen de gebiedsontwikkeling en het raamwerk van het masterplan vindt de projectontwikkeling en/of kavelontwikkeling plaats. Met kleinere eenheden dan voorheen (denk aan aantallen tussen de 5 en 100 woningen) is projectontwikkeling een zaak van de korte klap. Een inhoudelijke marktgerichte benadering en *time to market* zijn essentieel. De realisatie kan worden gefaseerd, maar voor de beleving van gebruikers is een suggestie van compleetheid wel vereist, ook al volgen er later nog meer etappes in de planontwikkeling.

Bij kavelontwikkeling kan men denken aan particulier opdrachtgeverschap (voor zowel wonen, bedrijven als winkels) en initiatieven van in het gebied gevestigde vastgoedeigenaren voor vernieuwing of uitbreiding van hun vastgoed op eigen terrein. Het modieuze begrip ‘organisch ontwikkelen’ is op deze kleine schaal nog het best van toepassing.

Gebiedsontwikkeling met risicodragende investeringen
Gebiedsontwikkeling heeft tot doel een groter gebied met verschillende locaties en functies te veranderen, waardoor commerciële en/of maatschappelijke meerwaarde ontstaat. De veranderingen gaan doorgaans gepaard met risicodragende investeringen in grond en gebouwen. Binnen gebiedsontwikkeling vindt project- en/of kavelontwikkeling plaats.

Gebiedsontwikkeling zonder risicodragende investeringen
Gebiedsontwikkeling is ook mogelijk zonder risicodragende investeringen. Dan wordt volstaan met een visie en een procesaanpak waarbinnen project-ontwikkeling en kavelontwikkeling kunnen plaatsvinden. Dan spreekt de logica van de locatie voor zich of volstaat een structuurvisie met enkele hoofdlijnen. Een grondexploitatie, publiek-private contracten en een gebiedsbusinesscase zijn dan niet nodig, waardoor de grote voorinvesteringen worden beperkt.

Project- en kavelontwikkeling zonder gebiedsontwikkeling
Project- en kavel-ontwikkeling kan op zichzelf staand plaatsvinden, zonder dat er sprake is van gebiedsontwikkeling.

Legenda
- Gebiedsontwikkeling
- Projectontwikkeling
- Kavelontwikkeling

Gebiedsontwikkeling nieuwe stijl

Voorbeelden van masterplan nieuwe stijl

Spoorzone, Delft
‘stedenbouwkundig masterplan nieuwe stijl’

Cruquius, Amsterdam
‘spelregelkaart’

Waalfront, Nijmegen
‘masterplan 1.2’

Bloemendalerpolder, Weesp/Muiden
‘essentiekaart’

Laakhaven-West, Den Haag
‘stedenbouwkundig raamwerk’

Stadshavens, Rotterdam
‘dashboard’

Gebiedsontwikkeling nieuwe stijl bestaat erin zonder (risicodragende) investeringen te doen een visie en een procesaanpak aan te reiken waarbinnen projectontwikkeling en kavelontwikkeling kunnen plaatsvinden. Dan spreekt de logica van de locatie voor zich of volstaat een structuurvisie met enkele hoofdlijnen.
Een grondexploitatie, publiek-private contracten en een gebiedsbusinesscase – elementen van een gebiedsontwikkeling met (risicodragende) investeringen – zijn dan niet nodig. Hiermee worden de grote voorinvesteringen beperkt.

Ook kostenreductie heeft zowel aan publieke als aan private zijde de aandacht. Dit wordt ook bevestigd in de enquête ‘Schuivende panelen 2’. Een ruime meerderheid verwacht dat de proceskosten een behoorlijke wissel zullen trekken op de totale kosten van de gebiedsontwikkeling.

Ontslakken

Het in april 2013 verschenen rapport *Ontslakken van gebiedsontwikkeling* (voortgekomen uit de Actieagenda Bouw) geeft veertig wenken voor sneller, goedkoper en flexibeler acteren in gebiedsontwikkeling. Het bepleit een einde aan de hardnekkige praktijk van stapeling van lokale en sectorale ambities. Gebiedsontwikkelingen die alles tegelijk willen regelen, het liefst via een gedetailleerd bestemmingsplan (parkeren, detailhandel, groen, water, stedenbouw, welstand, archeologie, brandveiligheid, hinderreductie, et cetera), gaan gebukt onder hoge voorinvesteringen en lopen gemakkelijk financieel en procesmatig vast. Bovendien maken ze het private investeerders veel te moeilijk. Ontslakken leidt ertoe dat de hoepel waardoor de investeerder moet springen wordt vergroot.

Ontslakken gaat onder meer over houding en werkwijze, de omslag van masterplan naar kleine korrel, het doorbreken van publiek-private impasses. Pragmatisch handelen zonder angst voor precedentwerking, de nieuwe rol van de provincies en het wegnemen van belemmeringen die rijksregelgeving opwerpt.
Wie niet ontslakt, hoeft het niet over uitnodigingsplanologie te hebben. De meeste voorstellen komen van de vier gemeenten die zelf in het team Actieagenda Bouw deelnemen: Breda, Eindhoven, Groningen en Zaanstad. Neem de aanpak van de gemeente Eindhoven. Daar heeft wethouder Mary Fiers de discussie met de gemeenteraad gestart over dit thema. En dat juist zo’n wethouder struikelt over de verplaatsing van een woonwagen is te bizar voor woorden. Voorop staan niet de regels zelf, maar vooral houding, gedrag en werkwijze van de bestuurders en ambtenaren. Die kunnen niet langer alles van tevoren tegelijk regelen.

Download het rapport (PDF)
Ontslakken van gebiedsontwikkeling.
Wenken voor sneller, goedkoper en flexibeler acteren.

Woningen, kantoren en winkels

Hoe staat de vastgoedmarkt ervoor anno 2013? Pieter van der Heijde geeft, gespecificeerd voor de vastgoedsectoren kantoren, woningen en winkels, een overzicht van de huidige marktontwikkelingen en de ruimtelijke uitwerking daarvan. Hans-Hugo Smit gaat in zijn column in op de leegstandsverlamming in winkelland en in het slotdebat van het Praktijkcongres Gebiedsontwikkeling spreken we over financiering en investeringsbereidheid.

Pieter van der Heijde
Bureau Stedelijke Planning

Economisch decor

Op de kantorenmarkt is sprake van een structurele mismatch tussen vraag en aanbod, die al van voor de crisis stamt. De grootste leegstand treft randgemeenten als Amstelveen, Leidschendam en Capelle aan den IJssel. Nieuwegein kampt met 30 procent leegstand. De prognose voor de middellange termijn laat geen verbetering zien. Een lichtpuntje is dat de grenzen van thuiswerken in zicht lijken. Volgens krantenberichten roept Yahoo! zijn medewerkers weer terug naar kantoor. Interactie wordt weer gewaardeerd.

Voor de woningmarkt is het perspectief een stuk beter, aldus Van der Heijde. De prijzen zijn sterk gedaald en de vraag loopt op. Demografisch trekt de vraag aan door de gestage groei van het aantal huishoudens, met een verwachte toename van 800.000 tot 2025. Troeblerend zijn wel de kans op een verdere prijsdaling en de krappe leencapaciteit. Het winkelvastgoed lijdt vooral onder de opkomst van internetwinkelen, dat elk jaar verdubbelt in omvang. De digitale revolutie speelt vooral de non-foodsector parten.

Vertalen we deze actuele marktsituatie in ruimtelijke opgaven, dan wacht de incourante kantoorvoorraad op transformatie. Deels door sloop, deels door herontwikkeling. Nieuwbouw van kantoren is zeker niet van de baan. Het nieuwe werken en duurzaamheid stellen eisen waaraan een groot deel van de bestaande voorraad niet voldoet, signaleert Van der Heijde. ‘Nieuwe kantoren zullen uitsluitend worden gebouwd op duurzame locaties en bij knooppunten van hoogwaardig openbaar vervoer.’ De nieuwe locaties zullen zich verder kenmerken door multifunctionaliteit en nieuwe (ecologische) concepten. Aan de overheid de opdracht te sturen op een beperkt aantal toplocaties en daarbij harde keuzes te maken. Toplocaties zijn nodig om de internationale concurrentie aan te kunnen. ‘De wereld staat niet stil’, aldus Van der Heijde. ANZ Centre in Melbourne, Alibaba in Hangzhou (China) en one40william in Perth hebben de lat hoog gelegd voor internationale kantoorontwikkeling.

De staat van het vastgoed

Het wonen kenmerkt zich door sterke regionale verschillen: potentiële groei in stedelijk gebied en krimp in niet-stedelijke gebieden. ‘Het is zaak nu plannen te maken voor het moment dat de vraag weer zal aantrekken in stedelijk gebied. Dan kom je goed beslagen ten ijs. De huidige reductie van plancapaciteit valt te betreuren.’ Daarnaast wijst hij op de kansen voor middeldure huurwoningen en de latente behoefte aan grotere woningen. De woningvoorraad in krimpgebieden daarentegen staat aan de vooravond van een grote transformatieopgave.

> De prijzen van woningen zijn sterk gedaald en de vraag loopt op.

In het winkelvastgoed voorziet Van der Heijde een ‘survival of the fittest’, een flinke ‘shake-out’. De detailhandelstructuur – in Nederland bijzonder fijnmazig – zal vergroven. 15 procent van de bestaande voorraad winkelvloer kan weg. Voor de meubelboulevards ziet het er somber uit; meubelwinkels maken een schaalverkleining door en keren terug naar de stad. Het patroon is verder dat de planmatige winkelcentra (gebouwd vanaf 1950) sterker worden bedreigd dan de historische winkelstraten en winkelgebieden in binnensteden. De binnensteden van de vier grote steden worden op dit moment minder hard getroffen dan middelgrote steden.

‘Steden hebben de toekomst’, aldus Van der Heijde bij wijze van synthese van het ruimtelijke vraagstuk. Vooral voor de historische centra van de grote(re) steden ziet de toekomst er rooskleurig uit. Nieuwe florerende centrumgebieden behoren zeker tot de mogelijkheden, maar daar hoort dan wel een goed functionerend winkelcentrum en hoogwaardig openbaar vervoer bij. Zeker een internationale vergelijking maakt duidelijk dat de Nederlandse planmatige centra een flinke kwaliteitsslag moeten maken. Voorbeeldig zijn onder meer HafenCity in Hamburg, Cité Internationale in Lyon en OCT in Shenzhen (China). Van der Heijde ziet in Nederland de opgave vooral in kleinschalige nieuwbouw en herontwikkeling en revitalisering. Hij verwacht dat meer partnerships zullen ontstaan, waarbij kennis, kosten en risico’s worden gedeeld.

— column —

Leegstandsverlamming in winkelland: herken en bestrijd de verschijnselen!

Er waart een nieuw virus door winkelbestuurlijk Nederland: leegstandsverlamming. Deze gevaarlijke vorm van verlamming kwam aanvankelijk alleen voor bij kantoren, maar wordt steeds vaker gesignaleerd in het winkeldomein. Symptomen zijn acute verkramping, vernauwing van het gezichtsveld en een overdreven zucht naar regelgeving bij het horen van het woord leegstand. Oorzaken zijn overmatig gebruik van groeihormoon en DPO (Distributie Planologisch Onderzoek). Als leegstandsverlamming niet wordt behandeld, leidt dat tot waanbeelden. De patiënten hebben het idee met daadkrachtig optreden de maatschappij te dienen, terwijl in werkelijkheid juist hun gebrek aan besluitvaardigheid noodzakelijke vernieuwing in winkelland in de weg staat.

Toen we nog leefden in een wereld waarin groei oneindig leek, was er wel leegstand, maar werd dat over het algemeen niet als een probleem beschouwd. Of in elk geval niet als reden om nieuwbouw van winkels niet meer toe te staan. Dat kwam vooral omdat uit vrijwel elk DPO, dat standaard werd uitgevoerd, een kwantitatief tekort aan winkelmeters bleek. En omdat daarmee uitbreidingsbehoefte was aangetoond, kon er nieuw gebouwd worden. En omdat het kon, gebeurde het ook. Leegstand of geen leegstand.

Middels nieuwbouw kon in veel winkelgebieden een kwaliteitsslag gemaakt worden. Historische, klein verkavelde binnensteden konden een schaalsprong maken, waardoor nieuwe formules voor retail, horeca en leisure hier konden landen. Ook perifeer ontstonden nieuwe retailconcepten, die op specifieke behoeften van de steeds kritischer consument inspeelden. Dat was zonder nieuwbouw allemaal niet gelukt en dat is dus winst. Maar zeker achteraf

kunnen we constateren dat soms te gemakkelijk werd gekozen voor nieuwbouw. We hoeven niet naar het buitenland voor voorbeelden van binnensteden die te lijden hebben van winkelnieuwbouw elders. Ook meubelboulevards – die soms economisch versleten zijn, terwijl ze technisch nog prima voldoen – bewijzen dat nieuwbouw toestaan simpelweg omdat er een kwantitatief tekort becijferd is, niet altijd goed is.

Verlammende angst als raadgever

Inmiddels leven we in een wereld waarin groei niet meer vanzelfsprekend is. Onverminderd wordt het middel DPO gebruikt, alleen blijkt daaruit tegenwoordig vrijwel steeds een kwantitatief overschot aan winkelmeters. Volgens de vertrouwde logica geldt nu: geen uitbreidingsruimte, dus geen nieuwbouw. En – anders dan voorheen – wordt nu wél meteen de link gelegd met leegstand. Die is al hoog en nieuwbouw zou dat alleen maar verergeren. Om dat angstbeeld te bestrijden, wordt de nieuwbouwpraktijk vaak ad hoc opgetuigd met een veelheid aan aanvullende regels en kaders. Dat resulteert in beleidsdocumenten waarin gesteld wordt dat men 'niet onwelwillend staat tegenover nieuwe retail', mits bewezen is dat dit de bestaande retailstructuur niet schaadt of aantoonbaar niet zal leiden tot leegstand elders. Vooraf moet gegarandeerd worden dat de te huisvesten retailers nieuw zijn voor de stad of moet vaststaan dat ze onmogelijk gehuisvest kunnen worden in bestaande gebouwen. Niet alleen trekken deze retail-planologische epistels zich weinig aan van publiekrechtelijke bevoegdheden, ze leiden tot een eisenlijst waaraan geen enkele ontwikkelaar of belegger zich ooit kan committeren. Simpelweg omdat dergelijke garanties onmogelijk zijn te geven. Waar de beleidsmakers suggereren mee te werken aan vernieuwing, leidt hun beschermzucht zo de facto tot een bouwstop.

De noodzaak van nieuwbouw

Dat een bouwstop jammer is voor ontwikkelaars is onvoldoende reden om wél nieuwbouw toe te staan. Een nieuwbouwstop is echter ook in breder maatschappelijk opzicht onwenselijk. Zonder nieuwbouw wordt elke vorm van dynamiek in de retailsector tegengegaan. In plaats van noodzakelijke investeringen in krachtige, moderne winkelgebieden, die bovendien een aanjager kunnen zijn voor verduurzaming en verdichting van binnensteden in het algemeen, worden bestaande, deels verouderde retailstructuren in stand gehouden. Dit protectionisme is nadelig voor het winkelend publiek en daarmee ook voor de burgers en de algehele economie.

De remedie: een positief kader voor toekomstbestendige detailhandel

Leegstandsverlamming komt voort uit eendimensionaal kwantiteitsdenken: 'Meer nieuwbouw betekent meer leegstand en dat is altijd slecht'. Zo simpel is het verband tussen uitbreidingsruimte, nieuwbouw en leegstand niet! De ene meter is de andere niet. Net zoals nieuwbouw niet altijd goed is als er uitbreidingsruimte is, is een bouwstop omdat er overschotten zijn evenmin altijd juist. Nieuwbouw blijft nodig om ervoor te zorgen dat de juiste ruimten worden aangeboden op de juiste plekken en om actief vorm te geven aan een winkelapparaat dat kwalitatief blijft aansluiten bij veranderende consumentenbehoeften.

Deze kwalitatieve benadering vraagt wel degelijk om beleidskaders, maar dan niet van het verbiedende type dat vastlegt wat allemaal niet mag. Er is behoefte aan richtinggevende kaders op basis van een langetermijnvisie op winkelen, die in positieve termen gewenste eindbeelden schetsen. Natuurlijk mogen die kaders bestaande structuren in ogenschouw nemen, zolang ze ook maar expliciet maken hoe dat bestaande getransformeerd wordt tot een toekomstbestendige detailhandelsstructuur en hoe daarvoor zaken als sloop, functieverandering, herontwikkeling én nieuwbouw onmisbaar zijn.

Hans-Hugo Smit is sociaal geograaf en city developer en werkt als Senior Marktanalist bij MAB Development. Deze column is op persoonlijke titel geschreven en is eerder verschenen op gebiedsontwikkeling.nu.

Financiering en investeringsbereidheid

In het slotdebat van het Praktijkcongres Gebiedsontwikkeling 2013 stelt moderator Hans de Jonge, hoogleraar Vastgoedbeheer en Ontwikkeling van de TU Delft, financiering en investeringsbereidheid centraal. De Jonge: 'We staan in de lijst van de tien rijkste landen, hebben de hoogste spaartegoeden per inwoner en de hoogste pensioenen ter wereld, maar toch doen we net alsof we een derdewereldland zijn.' 'Dat is typisch Nederlands, om onszelf problemen aan te praten', stelt Marcel Canoy, hoofdeconoom bij Ecorys, 'Er is geld zat, alleen verkokerd. Nederland heeft een structureel sterke economie, momenteel is vooral sprake van een vertrouwensdip. Het geld zit op heel veel plekken. Bij provincies, corporaties, in zorgbudgetten, pensioenfondsen, enzovoort.' Meer van dat geld kan vrijkomen via publiek-private fondsen of via nieuwe spelers als een groene investeringsbank, kredietunie of maatschappelijke bank. Canoy is best te spreken over het woonakkoord dat minister Blok sloot. Hij noemt het 'goed dat de boel opgeschud wordt. Er wordt nu iets gedaan aan de te grote sociale huursector.'

Pieter van der Heijde meent dat op de woonmarkt de aanwending van particulier geld, zoals spaartegoeden en het financieel bijspringen door familie, de verminderde leencapaciteit kan compenseren. Die weg is helemaal niet verkeerd en zal vaker worden benut. Hij signaleert verder dat beleggers toenemend geïnteresseerd zijn in het segment middeldure huur. Daar liggen kansen.
Voor kantoren zal de belangstelling van beleggers en investeerders beperkt blijven tot echt kansrijke en realistische projecten, waarvan met name de locatie, maar ook de kwaliteit en de prijs goed zijn. Die belangstelling zal voorlopig aanblijven. Vooral de locaties in binnenstedelijk gebied waar veel overheidsgeld zou moeten worden bijgelegd, vormen het probleem. Ook de herstructurering van bedrijventerreinen vormt een groot probleem, daar staat voorlopig geen geld voor ter beschikking. Van der Heijde: 'Laat dat voorlopig maar even zo zijn, zie eerst maar door de moeilijke jaren heen te komen.'

Friso de Zeeuw, hoogleraar Gebiedsontwikkeling van de TU Delft, merkt op: 'De laagconjunctuur biedt de mogelijkheid tot structurele veranderingen die in de hoogconjunctuur niet mogelijk bleken. We zullen moeten oppassen dat we, als het straks weer wat beter gaat, niet in dezelfde gewoontes terugvallen. Ik zeg niet dat de crisis een zegen is, dat zou een asociale uitspraak zijn richting al die werkloze bouwvakkers. Welkom is dat de stapeling van ambities in de gebiedsontwikkeling doorbroken wordt. Overigens vind ik in dit verband het toepassen van BREEAM dodelijk voor gebiedsontwikkeling nieuwe stijl. In feite is dat een nieuwe vorm van verslakken, van gestapelde ambitie die niet specifiek gericht is op het gebied, maar algemeen geformuleerd.'

> Nederland heeft een structureel sterke economie, momenteel is vooral sprake van een vertrouwensdip.

Louis Bekker (Siemens) reageert: 'Het is een methode om een gebied meetbaar te maken, inzichtelijk te maken hoe een gebied zich ontwikkelt. Het aanwakkeren van concurrentie tussen gebieden en steden spreekt mij aan. Maar het gaat ook om de manier waarop steden, op basis van *best practices*, van elkaar kunnen leren.'

Canoy toont zich voorzichtig. 'Je moet niet alles inzetten op zo'n index. Elke stad heeft weer een ander sterk punt. Niet elke stad is onderscheidend op het gebied van duurzaamheid, andere doen het goed dankzij een sterke creatieve industrie.' De Jonge: 'Een index kan beklemmend werken; bestuurders worden in een richting geduwd en een stad wordt gereduceerd tot drie cijfers.'

Wat concurrentie tussen steden betreft, voegt Jeroen Steens (Havenbedrijf Rotterdam) nog toe dat Hamburg een aantrekkelijker leefklimaat heeft dan Rotterdam en daarom meer kantoorvestigingen van internationale havengerelateerde bedrijven aantrekt. Ook al scoort Rotterdam hoger als containerhaven. En expats die in de Rotterdamse haven werken, wonen vaak in Den Haag, vanwege de internationale school voor de kinderen.

Duurzame stedelijke systemen en ontwikkel-plannen

Al enige tijd is het speelveld van partijen die betrokken zijn bij gebiedsontwikkeling aan het verschuiven. Steeds meer grote bedrijven nemen actief deel aan gebiedsontwikkeling, zoals LandProp (IKEA), Siemens en het Havenbedrijf Rotterdam. Die laatste twee vertellen kort over hun betrokkenheid.

Louis Bekker
City account manager Business Development
Siemens Nederland

Duurzame stedelijke systemen

Geen samenleving zonder technologie, zegt Louis Bekker over het belang van techniek. Siemens is actief in vier sectoren waar duurzaamheid en gebiedsontwikkeling samenkomen: industrie, energie, gezondheidszorg en infrastructuur en steden. Concrete gebiedsontwikkelingen waar Siemens bij betrokken is, zijn Masdar in de Verenigde Arabische Emiraten en de A4 Zone West (Schiphol), Havengebied Amsterdam en de HSL in Nederland. Siemens koppelt gebiedsontwikkeling aan technische exactheid, aan meetbare doelen en prestaties.
Vanuit deze benadering gaat het erom te scoren op kwaliteiten als smart, liveable, green, secure, healthy en social. Hiervoor worden indexen gebruikt, zoals de European Green City-index. 'De drijfveer is economie', stelt Bekker. 'Steden kunnen hiermee met elkaar concurreren.' Volgens internationale ranglijsten mag Vancouver zich de 'meest groene' en Melbourne de 'meest leefbare' stad noemen, terwijl Kopenhagen als de 'meest groene' Europese stad geldt. Nederland loopt achter en heeft een deel van de duurzame ontwikkelingen gemist.

Bekker is een pleitbezorger van het BREEAM-duurzaamheidskeurmerk voor woningen en wooncomplexen op gebiedsniveau. De gebiedsontwikkeling wordt dan gestuurd door prestatievelden als gebiedsmanagement, synergie, energiebronnen, ruimtelijke ontwikkeling, welzijn & welvaart en gebiedsklimaat.

Het gebied als businessmodel betekent voor Bekker dat de gebiedsontwikkeling echt vraaggestuurd is en meetbare doelstellingen najaagt. De gezamenlijke inzet is een schoon, leefbaar en concurrerend gebied. Bekker: 'De grootste uitdaging voor Nederland is de megacity Randstad. Een gebied met enorme potentie, met vier steden, twee havens, twee luchthavens, een groen hart en een keur aan kennisinstituten. Groot denken is nodig om de wereldconcurrentie aan te kunnen met steden als Londen, Parijs en New York.'

Jeroen Steens
Hoofd Port Development
Havenbedrijf Rotterdam

Investeren in de haven aan de hand van ontwikkelplannen

De kerntaak van het Havenbedrijf Rotterdam is een duurzame ontwikkeling en exploitatie van het 12.000 hectare grote havengebied, naast de zorg voor vlotte en veilige scheepvaart. Voor eenderde is het Rijk aandeelhouder van het Havenbedrijf en voor tweederde de gemeente Rotterdam. De inkomsten van het Havenbedrijf komen voor 50 procent uit zeehavengelden en voor 50 procent uit erfpacht. Dat levert een stabiele cashflow. Lichte groei maak het bovendien mogelijk om te blijven investeren. Maar ook de private sector investeert nog steeds in het havengebied.

Met Maasvlakte II bereikt de westwaartse opschuiving van de Rotterdamse haven voorlopig haar eindpunt. De havens dicht bij de stad verloren in de loop van decennia een voor een hun oorspronkelijke functie. Via de ontwikkelingscombinatie Stadshavens bundelden het Havenbedrijf Rotterdam en de gemeente Rotterdam nu de krachten voor de herontwikkeling van de oudere delen van het omvangrijke havengebied. Doel is een sterkere economie door verbreding en verduurzaming van de mainport-economie en een attractieve stad met aantrekkelijke woon- en werkmilieus. De structuurvisie geeft daarbij duidelijkheid aan alle partijen. De oudere havens binnen de Ruit worden herontwikkeld voor zowel haven als stad.

Jeroen Steens over de actuele aanpak van de Waalhaven: 'De directe havenfunctie is er nagenoeg verdwenen, maar een groot aantal dienstverlenende bedrijven (o.a. Boskalis, Imtech en Cofely) is hier nog gevestigd, naast allerhande kleine bedrijfjes – ook de nodige malafide.'

Het gebied omvat 200 hectare uitgeefbare grond, die grotendeels via erfpacht wordt geëxploiteerd. De oude stadshavens bieden Rotterdam de mogelijkheid om binnenstedelijk wonen te realiseren. Katendrecht aan Maashaven en Rijnhaven en het Lloydkwartier aan de St. Jobshaven en de Merwedehaven zijn indrukwekkende voorbeelden van nieuwe woongebieden. In de Waalhaven ligt de nadruk voorlopig op het versterken van de bestaande economie. De ontwikkelingsstrategie is gericht op kennisintensieve en arbeidsintensieve dienstverleners en een brug- en bufferfunctie tussen haven en stad. Het Havenbedrijf kiest niet voor een volledige herontwikkeling. In plaats daarvan wordt geïnvesteerd in het opknappen van de openbare ruimte en het gericht opruimen van rotte plekken: het uitkopen van sterk verwaarloosde en/of criminele panden. Met het profiel 'Port Valley' wordt nieuwe bedrijvigheid gelokt. Het Havenbedrijf ontwikkelde voor eigen risico ook een kantorenensemble voor havengerelateerde kantoren in Waalhaven, op basis van daadwerkelijke klantvraag. Dat is met een goede opbrengst vervolgens verkocht aan een belegger.

Steens schaart de gekozen aanpak onder de noemer gebiedsontwikkeling nieuwe stijl. 'We hebben geen blauwdruk, maar ontwikkelplannen. Wel verschillende scenario's en een businesscase. We hebben een stip op de horizon, maar steeds is de vraag: wat levert het op als we dit of dat bedrijf uitkopen? Past het in de businesscase? Een gebiedsmanager zit daar bovenop.'
Een ontwikkelplan is flexibel en marktgericht. De effecten van het uitvoeringsprogramma worden gemonitord en zo nodig bijgestuurd. 'De winkel blijft open tijdens de verbouwing.' Dagelijks wordt geschakeld tussen planvorming, exploitatie, beheer en handhaving.

Wettelijke procedures en eisen op het vlak van ruimtelijke ordening en milieu kunnen een grotere horde gaan vormen wanneer wonen in de buurt van werken komt, wat bij binnenstedelijk ontwikkelen vaak het geval is. Steens waarschuwt voor de gebleken lage tolerantie van bewoners voor hinder van bedrijvigheid. Op Katendrecht maakte een klein deel van de nieuwe bewoners met succes bezwaar tegen het aanmeren van zeeschepen aan de kade. Ze hadden 's nachts last van ratelende ankerkettingen en het gezoem van generatoren. 'De slaapkamers van die woningen zitten juist aan de kadezijde, daar is in de stedenbouwkundige opzet geen rekening mee gehouden. Maar niemand had dit voorzien, het leek zo'n mooie toevoeging om die schepen voor de deur te hebben. In de praktijk blijkt de verbinding van stad en haven moeilijker dan gedacht. Overigens is het ook in voorbeeldstad Hamburg met hinderproblematiek een drama.'
In de Waalhaven kan een woonontwikkeling dus een risico meebrengen wanneer door het opspelen van hinderproblematiek bedrijven kopschuw worden gemaakt, volgens Steens. De ambitie van Stadshavens om de relatie tussen haven en stad te versterken, blijkt in de praktijk complex.

— interview —

Mariet Schoenmakers
directeur AM Concepts

Onzekere tijden vragen om integrale ontwerp-praktijk

Het ontwerp krijgt in de nieuwe praktijk een verbindende en strategische rol. Niet langer gaat het puur om het uitvoeren van een programma. De locatie is daarbij steeds het uitgangspunt. Mariet Schoenmakers van gebieds- en vastgoedontwikkelaar AM Concepts over de veranderende rol van het ontwerp.

Van oudsher ligt de verantwoordelijkheid voor het stedenbouwkundig ontwerp bij de stedelijke diensten, al dan niet in samenwerking met private ontwerpers, zoals bij de grote uitbreidingswijken. De laatste decennia is het maken van het stadsontwerp steeds diverser geworden voor zowel stedenbouwkundige ontwerpbureaus, landschapsarchitecten en architecten. Nu zien we dat het primaat van het maken weer verder wordt verbreed met eindgebruikers en andere private opdrachtgevers. Het ontwerp heeft aan belang gewonnen, als eindproduct én als een vorm van onderzoek naar de mogelijkheden, zegt Mariet Schoenmakers van AM Concepts. Zelf begon zij bij de Dienst Stedebouw en Volkshuisvesting in Rotterdam en inmiddels heeft ze een jarenlange ervaring opgebouwd bij private partijen. Bij AM geeft zij leiding aan een team van ontwerpers. Hoe je zo'n ontwerpafdeling inricht, is afhankelijk van de bedrijfsfilosofie en de opgaven. 'Dat vind ik fantastisch om te doen. Al die clubs zijn opdrachtgever, vanuit die verantwoordelijkheid denken ze na over de inhoud, over de opgave.' Schoenmakers houdt een pleidooi voor de zachtere kant van bedrijven, het integreren van belangen en het organiseren van kritisch vermogen binnen je organisatie. 'Deze clubs helpen je als bedrijf bij het ontwikkelen en scherp houden van je visie. In deze bittere tijden is dat cruciaal.'

Verbreding

De rol van de ontwerper verbreedt en verdiept zich momenteel, constateert Schoenmakers. ‘De ontwerper wordt meer onderzoeker, in deze tijd van onzekerheden. Je weet niet hoe je iets gaat maken, met wie, hoe het gefinancierd gaat worden. De factor tijd verandert. Dat betekent een herpositionering van de ontwerper.’ Voor Schoenmakers betekent dat niet per se een negatieve ontwikkeling, integendeel. Ze vindt het fascinerend dat de meer objectgerichte benadering wordt losgelaten en dat de ontwerper een cruciale rol gaat spelen bij het in de breedte aandragen van oplossingen. ‘*Branding*, verbeelding, probleem oplossen wordt allemaal steeds belangrijker. De vraag is nu: hoe kun je helpen om een gebied visueel en ruimtelijk beter te maken, in plaats van sec: ontwerp veertig woningen. De praktijk is veel integraler geworden. Je probeert een plek te begrijpen. Wat zijn de ruimtelijke dragers die de kwaliteit ervan uitmaken? Het ontwerp is niet meer iets definitiefs, maar een manier om grip te krijgen op de plek.’

Keerpunt

Het belang van het ontwerp wordt daarmee opgeschaald naar een hoger niveau. De context van de plek is het vertrekpunt om naar structuur van de openbare ruimte te kijken. ‘Het begint met nadenken over welke betekenis een plek heeft in die samenleving en welk cultuurhistorisch fundament daar onder ligt.’ Tijdelijke strategieën zijn cruciaal, daarmee ontstaan mogelijkheden. ‘Als je de looproutes verandert in een gebied komen er misschien andere economische stakeholders. Stap twee is dan ook het kijken naar de lokale economie.’ Volgens Schoenmakers zijn we inmiddels voorbij de crisis en staan we op een keerpunt. Het besef is doorgedrongen dat de markt echt stilligt en dat er alleen in (nieuwe) samenwerkingen oplossingen kunnen worden gerealiseerd, met nieuwe programma’s. ‘De wereld is compleet veranderd. Iedereen moet bewegen, het is onze gezamenlijke verantwoordelijkheid.’

Concreet houdt dat in dat je kijkt hoe je een plek tot leven wekt door tijdelijkheid en door nieuwe economische dragers. Doordat iedereen een veer heeft moeten laten, zijn er nu samen weer meer dingen mogelijk. De roep om verbeelding is daarmee groot, aldus Schoenmakers, als een manier om een nieuw perspectief te vinden. Plannen moeten kleinschaliger faseerbaar zijn en ‘integraler dan ooit’. De financiering moet vanaf het begin een rol spelen in het ontwerpproces. ‘Ontwerpers zijn te vaak geassocieerd met dingen mooi willen maken. Maar een goede ontwerper komt met slimme oplossingen, waarin de financiën en meerdere functies zijn geïntegreerd. Mét die verbeeldingsslag.’

Urgentie

Ook voor een grote opgave zoals Rijnenburg aan de zuidwestzijde van Utrecht kijkt Schoenmakers niet in eerste instantie met een blik van ‘wat gaan we hier bouwen’, maar naar de betekenis van het gebied voor de omgeving. Het vertrekpunt is het vinden van een goede ruimtelijke structuur op stadsregionaal niveau. Ook voor de stedelijke diensten is een heroriëntatie van het vak nodig. ‘De steden moeten de stadsontwikkeling opnieuw uitvinden. Wat betekent het publieke domein in deze tijd? Wat heeft jouw stad nodig? Dat kan van alles zijn. Het grootste verschil tussen publieke en private partijen is wellicht de urgentie. Wij zijn wat dat betreft pragmatischer, door de focus op realisatie, iets willen dóén, maken.’

De ontwerper werkt nu eerder aan ontwerpstrategieën dan dat hij een kant-en-klaar ontwerp aflevert. We moeten bovendien preciezer zijn in het ontwerp, meent Schoenmakers, omdat er een nieuwe vraag is, een optelsom van niches: over de verkaveling, de woningtypes, de openbare ruimte. Ook gelooft Schoenmakers in de kracht van het experiment. Zo krijg je in deze ‘desastreuze tijden’ misschien toch iets voor elkaar door te experimenteren en ervan te leren. De grootste omslag voor ontwerpers en ontwikkelaars is het omschakelen van kijken naar het plan zoals het zou moeten worden, naar kijken wat echt kan, kijken naar búíten, naar hoe het gebied en de situatie nu zijn. ‘Ook het zoeken naar gebruik is een ontwerpopgave. Vanuit de ontwerper die zich committeert aan wat er buiten gebeurt en de noden die er zijn, ontstaat een nieuwe interessante ontwerppraktijk. Dat kunnen heel kleine ingrepen zijn, maar met groot effect. De ontwerper is adviseur van praktische zaken, ziet onvermoede zaken, nieuwe schoonheid en helpt met de uitvoering. Ik geloof in de verbindende kracht van het ontwerp.’

Anne Luijten

Piushaven Tilburg

Binnenstedelijk levend podium

Praktische lessen

- Betrek bewoners en ondernemers intensief bij de ontwikkeling, bijvoorbeeld door middel van planteams per deelplan.
- Een kwaliteitsteam onder leiding van een sterke supervisor is van grote waarde bij het bundelen van lokale krachten en het voortbouwen op gebiedskwaliteiten.
- Nieuwe verkoopformules, zoals verkoop aan particuliere beleggers en het bieden van koopopties, zorgen ervoor dat de bouw en afname van woningen door kunnen gaan.
- Een uitgebreid publiek-privaat gefinancierd programma aan sociaal-culturele activiteiten – het Levend Podium van Tilburg – genereert een grote bezoekersstroom en zet het gebied op de kaart.

→ **Naast de ontwikkeling** van de Spoorzone is de transformatie van voormalig industrieel havengebied Piushaven de tweede grote opgave van Tilburg. Het gebied, ten oosten van de binnenstad, was tot halverwege de twintigste eeuw zeer welvarend door de florerende wollenstoffenindustrie, maar raakte vanaf de jaren zestig van de vorige eeuw meer en meer verpauperd.

Piushaven moet uiteindelijk plaats bieden aan ongeveer 1.500 woningen en 38.000 m2 commerciële bebouwing. Al in 2001 stelde de gemeente een regiedocument op waarin de plannen voor het havengebied in hoofdlijnen waren opgenomen. Tot 2006 wilde de grote herontwikkeling echter niet vlotten. Er was veel onderlinge strijd tussen de bouwers, de buurtbewoners en de gemeente, die vooral dicteerde. Daar kwam pas verandering in toen per deelplan planteams werden aangesteld, waardoor de (emotionele) betrokkenheid van de bewoners toenam. Verder kregen ondernemers meer inspraak in de gebiedstransformatie en stelde de gemeente een nieuw kwaliteitsteam aan onder leiding van Riek Bakker. Waar voorheen in problemen werd gedacht, stelde Bakker constant de vraag: wat kan er wel? De houding van de betrokkenen veranderde en dat resulteerde in meer begrip en een betere samenwerking tussen gemeente, bouwers, de buurt en later ook corporaties. Lokale krachten werden meer en meer gebundeld en het bouwen kon worden gestart. Op dit moment is de transformatie naar een veelzijdig woon-werkgebied in volle gang, ondanks de recessie.
Die economische situatie heeft er echter wel voor gezorgd dat de bij Piushaven betrokken partijen extra inventief moeten zijn om de bouw financieel mogelijk te maken.
De gemeente accepteerde een miljoenentekort op de grondexploitatie en besloot toch door te zetten. Dit was mogelijk omdat Tilburg het – mede door de verkoop van het energiebedrijf – financieel minder zwaar heeft dan andere gemeenten. Nieuwe verkoopformules, zoals koopopties, het wegnemen van de bouwrente en verkoop aan particuliere beleggers, zorgen ervoor dat de bouw en de afname van woningen blijven doorgaan. Ook zogenaamde woningtreintjes en het bieden van maatwerk voor de particulier (door bijvoorbeeld hulp te bieden bij de verkoop van de oude woning) dragen hieraan bij.
Misschien wel het meest in het oog springende project in Piushaven is het programma Levend Podium van Tilburg. Door middel van een gevarieerd programma van activiteiten en evenementen worden de levendigheid en de naamsbekendheid van het gebied vergroot. Evenementen als de Drijf In Filmavond, het Drakenbootfestival en concerten worden niet alleen door bewoners en omwonenden van Piushaven bezocht, maar door mensen uit heel Tilburg en omgeving.

Sprekers sessie Piushaven Tilburg

Judith van Loon programmaleider Piushaven, Levend Podium van Tilburg
Thérèse Mol projectleider Piushaven gemeente Tilburg
Wim Timmermans, projectdirecteur Van der Weegen bouwgroep
Berend de Vries wethouder gemeente Tilburg

Externe links

www.piushaven.nl
www.piushaven.nl/Evenementen/Levend_podium_van_Tilburg

Lees ook
Piushaven Tilburg

Leidsche Rijn, Utrecht en De Graven Es, Oldenzaal

Verder met Vinex

Praktische lessen

- Nieuwe samenwerkingsvormen gaan primair over het stellen van een gezamenlijk doel.
- Vaar niet op oude vooroordelen en rancunes, maar ga in gesprek en durf te gunnen.
- Doe je huiswerk zorgvuldig en als dat meer tijd vergt dan gedacht, waarschuw je samenwerkingspartner dan even dat het wat langer duurt.

→ **Doorontwikkeling en doorstart** in de Vinex, hoe gaan we verder? Ontwikkelingen in Leidsche Rijn in Utrecht en De Graven Es in Oldenzaal (formeel overigens geen vinex-locatie, maar een uitbreidingswijk uit dezelfde periode) tonen nieuwe samenwerkingsvormen, andere schaalniveaus en een veranderende afzetmarkt. Hoe buigzaam zijn de grote stedenbouwkundige plannen van voor de crisis?

Een recente casus komt uit vinexwijk Leidsche Rijn en toont een context die in de ontwikkeling van veel vinexlocaties herkenbaar is. Toen in 2009 en 2010 de crisis merkbaar werd, leefde men nog in de veronderstelling dat die van voorbijgaande aard zou zijn. Maar begin 2011 ontstond in Leidsche Rijn het besef van een nieuwe werkelijkheid.
Het Projectbureau Leidsche Rijn heeft vervolgens met een kritische blik naar alle deelplannen gekeken en zich afgevraagd hoe marktconform deze plannen eigenlijk nog waren. Een schaalverkleining bleek nodig. Met het uitgeven van kleinere ontwikkelkorrels is geprobeerd om een grotere groep van potentiële ontwikkelaars aan te spreken. En dat lijkt te werken.
Expo Vastgoed is zo'n ontwikkelaar. Klein en innovatief, want het driekoppige bedrijf heeft geen kantoor en won de competitie om een buurtje van veertig woningen te ontwikkelen. Deze grondgebonden woningen met een VON-prijs tussen de 189.500 en 205.000 euro waren binnen twee maanden allemaal verkocht. Deze vorm van kleinere tenders werkt met dezelfde grondprijs. Daar is niets op afgeboekt en dat is in deze tijd een prestatie te noemen.

Wethouder Frits Rorink van Oldenzaal vertelt in een bevlogen betoog over de impasse waarin een deel van De Graven Es rond 2006 terecht was gekomen. Dat had in dit specifieke geval te maken met een bouwclaim die Bouwfonds op de grond had, maar waarvan de daadwerkelijke afname werd uitgesteld. Rorink schetst het beeld van oud zeer, rancune en jarenlange miscommunicatie. Dat was ontstaan tussen alle voorgaande betrokkenen, maar bleek doorbroken te kunnen worden toen rond 2009 Frans Holleman in beeld kwam als nieuwe directeur Bouwfonds Ontwikkeling, regio Noord-Oost. In het voorjaar van 2012 besloten beide partijen opnieuw te gaan verkennen of het resterende deel van de wijk afgebouwd zou kunnen worden, maar ook die poging resulteerde aanvankelijk in een ruzie over de grondprijs. Dankzij goed persoonlijk contact en onderling vertrouwen besloten Rorink en Holleman over de pijn en het venijn heen te stappen en naar een oplossing te zoeken. Rudy de Groote werd als mediator ingeschakeld om scherp te krijgen wat knelde, waar oud zeer zat en vooral wat het gemeenschappelijke doel was. Beide partijen kwamen stapsgewijs tot elkaar, waarbij het vooral ging om de zoektocht naar de onderliggende bezwaren van de ander, maar ook de bezwaren binnen de eigen organisatie. Nu staan we alsnog aan de vooravond van nieuwe ontwikkelingen in De Graven Es. Zoals De Groote het samenvatte: 'uiteindelijk valt het altijd mee'.

Sprekers sessie 'Verder met de Vinex'

Agnes Franzen programmamanager Praktijkleerstoel Gebiedsontwikkeling TU Delft
Rudy de Groote adviseur gemeente Oldenzaal
Frans Holleman directeur Bouwfonds Ontwikkeling, regio Noord-Oost
Rien de Klerk directeur Expo Vastgoed
Iris Oosterbeek projectmanager Woningbouw- en Parkontwikkeling Projectbureau Leidsche Rijn
Frits Rorink wethouder gemeente Oldenzaal

Lees ook
PPS: werkt dat nog?

C

De kracht van erfpacht

Smeerolie voor gebiedsontwikkeling

Praktische lessen

- Door de grond via een erfpachtconstructie te financieren, worden de benodigde aanvangsinvesteringen voor bedrijven en woningkopers laag gehouden.
- Een erfpachtconstructie in combinatie met een regeling voor uitgestelde betaling, beide inkomensafhankelijk, biedt starters de mogelijkheid alvast een woning te kopen die geschikt is om langer te kunnen blijven wonen.

→ **De Fokker-productiefaciliteiten** in Papendrecht en de regeling Betaalbare Koopwoningen in Zaanstad (BKZ) laten zien dat het gebruik van erfpacht interessante mogelijkheden biedt voor gebiedsontwikkeling in crisistijd. De benodigde aanvangsinvesteringen voor bedrijven en woningkopers worden laag gehouden door de grond via een erfpachtconstructie te financieren. De grond wordt door de gemeente aangekocht en in erfpacht uitgegeven aan een bedrijf of woningeigenaar. Op deze manier kan de investering in de grond worden uitgesmeerd over een langere termijn (bijvoorbeeld dertig jaar), waarbij toch zekerheid wordt geboden over het rendement en het risico voor gemeente, investeerders en bewoners.

Fokker-productiefaciliteiten, Papendrecht
Met een op maat gemaakt plan voor de financiering van de grond en de fabriek werd ingespeeld op de wensen van Fokker voor de benodigde productiefaciliteiten voor de Joint Strike Fighter (JSF). Via een samenwerkingsovereenkomst zijn de gronden van Fokker door de gemeente verworven en in eeuwigdurende erfpacht opnieuw uitgegeven aan Fokker. Fokker krijgt hierdoor meer ruimte voor de benodigde financiering van nieuwe technologie en productontwikkeling, omdat het niet hoeft te investeren in grond en gebouwen. Een langjarige concentratie van Fokker in Papendrecht is hiermee gegarandeerd. Daarmee worden ook werkgelegenheid en opleidingsmogelijkheden in de regio uitgebreid, een beduidend maatschappelijk belang voor de gemeente.
De mogelijkheid bestaat om de erfpacht na dertig jaar te beëindigen, maar eenzijdige verlenging door Fokker is mogelijk. Daarnaast participeert de gemeente via een CV/BV-constructie in de nieuwe fabriek en een nieuw hoofdkantoor. De risico's voor de gemeente worden afgedekt door een *upfront* storting van Fokker, contractuele bepalingen over looptijd van de huur en de aflossing van de leningen door Fokker en daarnaast garantiestellingen bij het niet nakomen van verplichtingen.

Betaalbare Koopwoningen Zaanstad
Betaalbare Koopwoningen Zaanstad biedt een aanpak om sociale koopwoningen betaalbaar en financierbaar te maken voor starters met een inkomen van € 33.000 tot zo'n € 43.000. Er is sprake van een erfpachtconstructie die wordt gecombineerd met een regeling voor uitgestelde betaling. Beide aspecten zijn inkomensafhankelijk. Er zijn twee variabelen: een uitgestelde betaling die in vaste tranches moet worden voldaan (inkomensafhankelijke rentevrije vordering) en een erfpachtcanon in de vorm van een vast percentage of bedrag (eveneens inkomensafhankelijk). Een huis van € 250.000 wordt zo bereikbaar met een inkomen van circa € 37.000; normaal zou dat pas bij een inkomen van circa € 52.000 het geval zijn. Starters die op dit moment de financiering moeilijk rond kunnen krijgen, kunnen met deze regeling een woning kopen van een hogere kwaliteit. Bijkomend voordeel is dat deze kopers ook minder snel zullen verhuizen als hun inkomen toeneemt, want ze hebben immers al een geschikte woning.
Voor banken wordt het wel wat ingewikkelder om deze financieringsconstructies te beoordelen. Betreft het tijdelijke of eeuwigdurende erfpacht? Hoe wordt de canon bepaald en hoe is een eventuele vergoedingsregeling vastgelegd? Deze en andere vragen zullen in de beoordeling beantwoord moeten worden.

Sprekers sessie 'De kracht van erfpacht'
Nel Hazendonk directeur Betaalbare Koopwoningen Zaanstad
Richard Korteland wethouder gemeente Papendrecht
André Rolloos directeur Particulieren Rabobank Zaanstreek
Walter Stam partner Akro Consult

Download (PDF)
Erfpachtmodel trekt investeringen los

Westland, Zuid-Holland

Wonen op, aan en rondom het water

D

Praktische lessen

- Het Nieuwe Water is een voorbeeld voor dubbel ruimtegebruik en toekomstige ontpolderde landschappen.
- Vanuit de vooral lokale afzetmarkt blijkt minder belangstelling voor drijvend wonen. In combinatie met de economische omstandigheden noodzaakt dit tot herontwikkeling.
- Nieuw investeringen worden gestimuleerd door ruimtelijke kaders flexibeler te maken en tegelijk heldere afspraken te maken over de beoogde kwaliteit van het gebied.

→ **Multifunctioneel ruimtegebruik** in de polder: een bewoonbare ecologische zone waar wonen, recreatie en waterberging samenkomen. De huidige omstandigheden nopen echter tot herijking van de gemaakte afspraken.
Hoe verder nu verder?

Het Nieuwe Water wordt ontwikkeld op zo'n 70 hectare polderland in een voormalig glastuinbouwgebied tussen Naaldwijk en 's-Gravenzande in de gemeente Westland. Het polderland wordt onder water gezet en getransformeerd tot een ecologische zone waar wonen, recreatie en waterberging samenkomen. Het is een voorbeeldproject voor dubbel ruimtegebruik en het wonen in toekomstige ontpolderde landschappen. Hierin wordt rood met blauw gecombineerd. Het project biedt ruimte aan wonen op, aan en rondom het water. Het Nieuwe Water is een project van het publiek-private samenwerkingsverband ONW (Ontwikkelingsmaatschappij het Nieuwe Westland) tussen de gemeente Westland, de provincie Zuid-Holland, het Hoogheemraadschap van Delfland en Bank Nederlandse Gemeenten Gebiedsontwikkeling. BNG Gebiedsontwikkeling is tevens financier.

Mede door de economische crisis en het uitblijven van de vraag is het oorspronkelijke plan niet meer haalbaar en zal een aanzienlijk financieel tekort ontstaan. Daarom wordt het plan kritisch tegen het licht gehouden en worden wijzigingen doorgevoerd om het project alsnog haalbaar te maken.
In de afgelopen tien jaar is 40 procent van de totale projectomvang gerealiseerd. De afzetmarkt in het Westland blijkt erg lokaal. In de toekomst zullen mogelijk meer woningen gerealiseerd dienen te worden binnen het plangebied (verdichting) om tot een positief saldo te komen.

De ambities waren achteraf gezien te hoog, stelt Karel de Neef. De verevening van groen voor rood is niet haalbaar gebleken. Het ging om 18 hectare uitgeefbare grond op 25 hectare water, 12 hectare openbare ruimte en 12,5 hectare ecologische zone.
Ook speelde er een gemeentelijke herindeling: in 2004 werd Westland een gemeente, ontstaan uit de samenvoeging van vijf verschillende gemeenten. Vóór de samenvoeging was de afspraak om winstgevende projecten af te laten dragen aan verlieslatende projecten, zodat gemeenten geen voordeel of nadeel zou treffen. Dat blijkt op dit moment niet eenvoudig. Tot slot is het de vraag in hoeverre waterwoningen in dit gebied aansluiten op de marktvraag. De woningen liggen tussen glastuinbouw, daar komen niet-Westlanders niet zomaar op af. En de vraag naar drijvende woningen onder Westlanders is vooralsnog uitgebleven. Alle betrokken partijen waarderen de ambities ten aanzien van de combinatie van water, groen en wonen, maar geven aan dat de huidige marktomstandigheden nopen tot een herijking van de gemaakte afspraken.

De komende maanden wordt gewerkt aan optimalisatie van de plannen. Denkrichtingen om de investeringen te stimuleren en de plannen weer haalbaar te maken, zijn enerzijds het flexibeler maken van ruimtelijke kaders, anderzijds het maken van heldere afspraken over de beoogde kwaliteiten. Planoptimalisatie, waaronder omschakelen naar meer grondgebonden en minder drijvende woningen en organisch ontwikkelen in beheersbare eenheden, is noodzakelijk. Het vraaggericht ontwikkelen zal focussen op actuele doelgroepen door, onder meer, toepassing van PO en CPO.

Sprekers sessie Westland
Adri Bom Hoogheemraad, Waterkering en ruimtelijke ordening, Hoogheemraadschap van Delfland
Fred Nederpel senior beleidsadviseur/coördinator Gebiedsgerichte projecten Hoogheemraadschap van Delfland
Karel de Neef strategisch adviseur Planontwikkeling gemeente Westland
Jeroen Verschuren directeur Ontwikkelingsmaatschappij Het Nieuwe Westland

Lees ook
Wonen aan op en rondom het water in het Westland

Lees ook
Waterrobuust bouwen

Sluisjesdijk Rotterdam

Werk in ontwikkeling

E

Praktische lessen

- Ga uit van de kracht van het gebied en de eindgebruikers die daar al zitten.
- Gebiedsontwikkeling is meer dan stenen stapelen. Het gaat ook om investeren in sociale netwerken en verbanden.
- Incentives als een mobiliteitsvergoeding voor werknemers door bedrijven blijken goed te werken.

→ **Hoe koppel je** investeringen in de fysieke stad op een slimme manier aan een sociaal-economische opgave? Op Sluisjesdijk gebeurt dat en wordt er gewerkt aan een aantrekkelijk vestigingsklimaat en bijbehorende werkgelegenheidsgroei voor Rotterdam-Zuid. Het nieuwe kantoor van Cofely en de herbestemming van een leegstaand RET-gebouw zijn bedoeld als katalysator voor de gebiedsontwikkeling.

Sluisjesdijk is sinds 1900 een industrieel gebied. Na de Tweede Wereldoorlog ontwikkelde het zich sterk dankzij de aanwezige maakindustrie. Nog steeds is het een plek voor industrie en huisvest het maritiem-technische specialisten en dienstverleners als Cofely en Imtech. Het Havenbedrijf heeft de ambitie om Sluisjesdijk verder te verbeteren. Verbetering van het vestigingsklimaat is een doel op zich, maar het creëren van werkgelegenheid voor Rotterdam-Zuid speelt daarin een grote rol. 'Ondernemen op de Dijk' is de naam van het ambitie- en uitvoeringsprogramma.
Het Havenbedrijf heeft onderzoek gedaan naar kansen en bedreigingen. De locatie en bereikbaarheid zijn uitstekend, maar het bezit en commercieel gebruik op Sluisjesdijk zijn erg gefragmenteerd, met hier en daar een 'rotte appel'. De potentie die het heeft als zichtlocatie maakt het nog niet waar; veel kades zijn niet openbaar toegankelijk of missen ruimtelijke kwaliteit. Het Havenbedrijf faciliteert de markt (bij vastgoed- en terreinontwikkeling) en investeert zelf in de openbare ruimte. Kansen zitten ook in de bestaande gebouwen.

Otto Trienekens spreekt over een 'relatief marginale ontwikkeling'. De Veldacademie, een onderzoeksunit van de gemeente Rotterdam, TU Delft en diverse andere opleidingen, fungeert als kenniscentrum in de wijk en koppelt studenten aan actuele stedelijke opgaven. Trienekens besloot om met de Veldacademie te verhuizen naar de kantoorvleugel van de voormalig RET-remise op Sluisjesdijk. Vroeger was hier door de aanwezige bedrijvigheid een heel directe verbinding met de wijk in sociaal en economisch opzicht. Nu bestaat er een harde grens. Trienekens ziet de herontwikkeling van de RET-remise als een voorloper in de Rotterdamse haven(her)ontwikkeling, net als de RDM Campus.

Het gebouw wordt de komende jaren omgetoverd voor partijen die zich bezighouden met talentontwikkeling van jongeren op alle onderwijsniveaus, rondom de thema's zorg & techniek. Samen met studenten en ondernemers uit het gebied is onlangs het eerste deel van het leegstaande gebouw gerenoveerd. Het vervult nu een belangrijke functie als ontmoetingsplek voor werkgevers en werknemers. Trienekens concludeert dat Sluisjesdijk met de goede samenwerkingsverbanden een waar economisch brandpunt van Rotterdam zou kunnen worden.

Cofely West Industrie is al bijna tachtig jaar in de Rotterdamse haven gevestigd (vroeger als 'De Hoop Groenpol') en levert innovatieve en duurzame technieken. Cofely besloot, ondanks dat zijn werkterrein grotendeels in Pernis, Botlek en Europoort ligt, om Sluisjesdijk trouw te blijven. Het nam zelfs een voortrekkersrol en ontwikkelde daar het nieuwe kantoor, dat ook nog eens het eerste Green Label-kantoorgebouw van Rotterdam is. In deze visie past ook de mobiliteitsbeloning die Cofely voor zijn werknemers introduceerde als ze buiten de standaardwerktijden van 9 tot 5 naar kantoor komen.

Sprekers sessie Sluisjesdijk Rotterdam

Agnes Franzen programmamanager Praktijkleerstoel Gebiedsontwikkeling TU Delft
Jeroen Over de Vest directeur Business Unit Centrale Prefabricage Cofely
Otto Trienekens initiatiefnemer RET-remise ontwikkeling/projectleider Veldacademie
Isabelle Vries gebiedsmanager Havenbedrijf Rotterdam

Download (PDF)
Ontwikkelstrategie voor herstructurering bedrijventerreinen

Waalfront Nijmegen

Masterplan nieuwe stijl

F

Praktische lessen

- Transparantie tussen partners in het Ontwikkelbedrijf Waalfront onderling en zeggenschap van zowel raad als bewoners in het veranderingsproces zijn essentieel voor het creëren van draagvlak voor de wijzigingen in het plan.
- Zoek efficiëntie en kostenbesparing in het proces door bijvoorbeeld eerst de techniek te optimaliseren en vervolgens na te denken over de architectuur.

→ **De omslag** van de oude ontwikkelstrategie, gebaseerd op een gedetailleerd masterplan, naar een flexibele ontwikkelstrategie is Waalfront 1.2 genoemd. Om die omslag te bereiken, is het belangrijk om duidelijke keuzes te durven maken, een compact kernteam met verstand van zaken te organiseren en de dialoog te voeren, zowel onderling als met eindgebruikers en marktpartijen.

In 2004 werd Bouwfonds Ontwikkeling (destijds nog Rabo Vastgoed) uitgekozen om samen met de gemeente Nijmegen het Waalfront te ontwikkelen tot een nieuwe woonomgeving. Samen stichtten ze het Ontwikkelbedrijf Waalfront (OBW), waarvan beide partners voor de helft aandeelhouder zijn. In 2008 is een masterplan opgesteld, dat breed werd gedragen. Dit plan is gebaseerd op 'blauwdrukdenken' en ging gepaard met een zeer gedetailleerd bestemmingsplan. Het kwam dan ook al snel onder druk te staan. Door moeilijkheden bij verwerving van de grond kwam ook de kwaliteit van de plannen in het geding. Door grote overheidsinvesteringen in onder meer de nieuwe stadsbrug (tussen Nijmegen-West en de Waalsprong) was er sprake van een *point of no return*. De hele ontwikkeling moest dan ook worden herzien, zodat het weer zou voldoen in de huidige marktomstandigheden. Dit resulteerde in 2012 in de ontwikkelstrategie Waalfront 1.2, een vlekkenplan waarbij de bestaande wegenstructuur en kabels en leidingen als basis dienen. Behoud van het bestaande geldt nu in grote mate ook voor de gebouwen: wat van waarde is blijft.

De strategie van het OBW is nu gericht op het overbruggen van de economisch lastige jaren en het genereren van dekking voor de gemaakte kosten. De grondprijzen zijn met 10 procent omlaag bijgesteld. Het aantal geplande woningen is met 500 teruggeschroefd en de zeer kostbare tweelaagse ondergrondse parkeervoorziening is vervangen door parkeren op maaiveld. Waalfront 1.2 staat in het teken van vraaggestuurd ontwikkelen, tijdelijk anders bestemmen en cashflow-gestuurd ontwikkelen. Wethouder Hannie Kunst heeft de bewoners en de gemeenteraad meegenomen in het veranderingsproces. Iedereen begreep dat het anders moest. De factor urgentie speelt een belangrijke rol bij het daadwerkelijk teweegbrengen van zo'n verandering. Daarnaast zijn transparantie en participatie essentieel om los te komen van aangenomen zekerheden en nieuwe besluiten te kunnen nemen.
Doordat Bouwfonds de Rabobank achter zich heeft staan, is het omgaan met een flexibele werkstrategie voor de investeerder in dit geval geen complicerende factor. Deze flexibele strategie maakt het voor de gemeente mogelijk om ook te zoeken naar andere investeerders en in te spelen op de marktvraag.

Zomer 2013 starten Bouwfonds en Standvast Wonen (ontwikkelcombinatie Handelskade) met de bouw van circa 500 woningen dicht tegen de binnenstad van Nijmegen aan. In dit deelgebied zoeken de partijen de efficiëntie en kostenbesparingen in het proces. Eerst wordt de techniek geoptimaliseerd, en vervolgens komt de architectuur pas aan bod. De flexibiliteit wordt in dit project voornamelijk bereikt op het woningniveau, waar individuele woonwensen vervuld kunnen worden.

Sprekers sessie Waalfront Nijmegen

Wout van Hees directeur Ontwikkelingsbedrijf Waalfront
Patrick Joosen directeur Bouwfonds Ontwikkeling, regio Midden
Hannie Kunst wethouder Stedelijke Ontwikkeling, Cultuurhistorie, Maatschappelijk Vastgoed en P&O, gemeente Nijmegen

Lees ook
De rivier. Bedreiging en kans.

Lees ook
Samenwerken aan een energie-neutrale wijk

Lees ook
Integraliteit en flexibiliteit in de wateropgave

Spoorzone Delft

Wonen, werken, mobiliteit

G

Ontwikkelingsbedrijf Spoorzone Delft B.V. / Palmbout Urban Landscapes

Praktische lessen

- Door nu af te waarderen op de grond zorgt Delft ervoor dat in de toekomst de kwaliteitsambities behouden kunnen blijven, zonder dat snelle terugverdieneffecten leidend gaan worden.
- Door tijdelijke en permanente projecten met elkaar te laten samenwerken, vertegenwoordigt het gebied ook in de transitiefase al waarde voor de stad.
- Het stedenbouwkundig plan wordt gebruikt om het gebied te *branden* en gebruikers te inspireren. Het plan van Palmbout biedt structurerende elementen, een lonkend perspectief en veel flexibiliteit.

→ **Al sinds 1988** wordt in Delft gewerkt aan de grootschalige, integrale herontwikkeling van het spoorzonegebied. Een voor de stad unieke en belangrijke gebiedsontwikkeling, vanwege de centrale ligging naast de binnenstad. Na een jarenlange impasse, mede veroorzaakt door het sterk geregisseerde karakter van het oorspronkelijke stedenbouwkundig plan, is nu gekozen voor een meer flexibele manier van ontwikkelen.

In totaal 2.300 meter spoor wordt onder de grond gebracht en de fysieke barrière die dwars door de stad loopt, wordt hiermee opgeheven. Boven en aan weerszijden van de tunnel moet een hoogwaardig woon-werkgebied ontstaan. In 2003 werd het stedenbouwkundig plan van Joan Busquets als uitgangspunt genomen voor een raamwerkovereenkomst tussen de gemeente Delft, NS Poort en Ballast Nedam, georganiseerd in het Ontwikkelconsortium Spoorzone Delft (OCSD).
Al snel wordt duidelijk dat de raamwerkovereenkomst niet functioneert en begint een periode van heroriëntatie. Uiteindelijk besluit de gemeente Delft in 2012 om zelf weer de regie te nemen in de ontwikkeling van het gebied en daarmee ook het volledige risico te dragen. Met dit besluit krijgt de gemeente meer sturing over het proces en ontstaat meer flexibiliteit in de uitwerking van de plannen. Ballast Nedam blijft uiteindelijk verantwoordelijk voor de ontwikkeling van ongeveer 30 procent van het vastgoedprogramma.

Het Ontwikkelconsortium Spoorzone Delft werd in 2012 formeel ontbonden. De partijen konden het niet eens worden over de verdeling van kosten en risico's. Het was voor alle partijen lastig om te beoordelen of het originele contract uit 2005 stand zou houden voor een rechter. De partijen hebben dan ook heel bewust gekozen om de toetsing van het contract niet in de juridische arena te brengen en de samenwerkingsovereenkomst te beëindigen.

De betrokken partijen zijn enthousiast over de plannen die nu voorliggen. De ruimtelijke vertaling van het ambitiedocument in het nieuwe stedenbouwkundig plan van Palmbout speelt hierbij een belangrijke rol. Naast duurzaam wordt ook het woord flexibiliteit veel gebruikt. In het plan zit de mogelijkheid om tijdelijk te laten samenwerken met permanente projecten en om deelplannen te compartimenteren en te wijzigen. Voorbeelden zijn het inzetten van de verplaatsbare iQwoning en modulaire parkeerparken.

Het plan van Palmbout dient als attractief beeld om ondernemers en inwoners van Delft een lonkend perspectief te bieden en te inspireren. Momenteel is de gemeente hard op zoek naar realiseerbare tijdelijke plannen. Ook de inwoners van Delft, (startende) bedrijven en studenten van de TU Delft worden hierbij betrokken. Overigens heeft de gemeente flinke verliezen geleden. Tientallen miljoenen werden afgewaardeerd op de grondexploitatie, opdat in de toekomst de kwaliteitsambities behouden kunnen blijven zonder dat snelle terugverdieneffecten leidend worden.

Sprekers sessie Spoorzone Delft

Charlie Martens directeur Nieuwe Markten Ballast Nedam Bouw & Ontwikkeling
Rosie Severens manager Vastgoed- en Gebiedsontwikkeling Spoorzone Delft
Lucas Vokurka wethouder Financiën en Onderwijs gemeente Delft

Externe link

www.spoorzonedelft.nl

Download (PDF)
Friso de Zeeuw - Tunnels graven en bruggen slaan

H

Foto Robert Wierenga, fotowedstrijd De Onlanden 2012

Herinrichting Peize

Uniek en energiek gebiedsproces

Praktische lessen

- Slimme functiecombinatie van een waterbergingsopgave, de herinrichting van landbouwgrond en de EHS-opgave zorgt voor bundeling van inzet en budget.
- Grote bestuurlijke betrokkenheid blijkt uit duidelijke aansturing en het met één mond spreken door de bestuurscommissie.
- Versnelling van het proces bleek mogelijk door het inrichtingsplan, de Milieueffectrapportage en het facetbestemmingsplan parallel in plaats van na elkaar in gang te zetten.

→ **Peize is een** 5.200 hectare groot open en weids gebied in de provincie Drenthe, niet ver van de stad Groningen. Door de herinrichting ervan, gerealiseerd in een recordtijd van vijf jaar, zijn de kwaliteiten voor de toekomst gewaarborgd. Cruciaal voor de uitvoering binnen tijd en budget is een heel duidelijke bestuurlijke aansturing. Aan de snelle realisatie ging zo'n tien jaar studie vooraf.

Aanleiding voor het project was de overstroming van 1998. Dat mocht nooit meer gebeuren. Dat goede waterbergingscapaciteit in dit gebied urgent is, bleek opnieuw in januari 2012, toen er een noodvoorziening moest komen voor extra waterberging. Een robuuste waterberging was goedkoper dan andere oplossingen, zoals het ophogen van kades, en draagt bovendien bij aan de Ecologische Hoofdstructuur. De opgave omvat twee planprocessen: een water- en landinrichtingsdeel.
Naast de provincie is ook het waterschap opdrachtgever. Het werken met twee gelijkwaardige opdrachtgevers, geborgd in de bestuurscommissie, is cruciaal gebleken. Beide opdrachtgevers investeerden ook evenveel geld, 14 miljoen euro, en er was duidelijk sprake van verwevenheid van doelen. Realisatie van de herinrichtings- en wateropgave was volgens de provincie lastig geweest zonder de EHS-opgave. Het waterschap geeft op zijn beurt aan dat de provincie kon meeliften op de investering en sturing vanuit het waterschap. Het bestemmingsplan regelt de functiecombinatie, waaronder de robuuste verbindingszone, die apart is gefinancierd. Een subcommissie van de bestuurscommissie had de verantwoordelijkheid voor het ruil- en grondproces, waarbij ook het Kadaster betrokken was. De uitvoering van het project lag in handen van marktpartijen.

De snelle realisatie was mogelijk door de twee inrichtingsplannen, de MER en het facetbestemmingsplan, parallel in plaats van na elkaar in gang te zetten. Dit vroeg een andere werkwijze van provincieambtenaren. Zij waren dit niet gewend en de aanpak stuitte aanvankelijk op weerstand. Waar de MER vaak als 'verplicht nummer' wordt gezien, is de procedure in dit project sturend ingezet voor de planvorming, als bouwsteen voor het plan. Uit de MER kwamen drie punten van zorg naar voren (waaronder muggenoverlast), die zijn meegenomen in het vervolg. Het aantal bezwaarprocedures is beperkt gebleven tot drie en heeft verder geen vertraging opgeleverd voor het project.

De provincie en het waterschap vormden de spil in het proces. Energiebedrijven en particulieren speelden geen grote rol. Wel verzorgde de energieleverancier een deel van de financiering van kades en toegangswegen voor de elektriciteitsmasten in het gebied. Dat had heel wat voeten in de aarde: de investering in nutsvoorzieningen betrof maar liefst een zevende deel van het budget. De interesse voor particulier natuurbeheer (bijvoorbeeld door boeren) is gepeild, maar er bleek uiteindelijk onvoldoende belangstelling. Dat hiermee het eigenaarschap van gronden overzichtelijk is gebleven, heeft wel weer bijgedragen aan het tempo van het proces.

Sprekers sessie 'Herinrichting Peize'

Bert van Guldener projectleider Dienst Landelijk Gebied/ secretaris herinrichting Peize
Gerard Zeemans projectleider Waterschap Noorderzijlvest

Externe links

www.herinrichtingpeize.nl/home
www.dienstlandelijkgebied.nl/projecten/drenthe/drenthe/dossier/herinrichting-peize

Lees ook
Herinrichting Peize uniek en energiek gebiedsproces

De kern van gebieds-ontwikkeling in een andere realiteit

Welke veranderingen zijn structureel, waar zit beweging en welke praktische handreikingen kunnen we doen? Welke thema's moeten wij plaatsen op onze onderzoeks-, kennis- en actieagenda voor de komende jaren?

Veel onderzoekers voorspellen voor de bouw in 2013 nog een zwaar jaar. Eind 2014 verwachten de meesten een voorzichtig herstel. De crisis op de huizenmarkt is volgens scheidend CPB-directeur Coen Teulings de kern van het economisch probleem van Nederland. Herstel kan volgens hem snel volgen, want in de basis is Nederland een economisch sterk land. Hierbij nemen de verschillen tussen regio's wel toe. Zoals onderstaand 'rompertje' van Friso de Zeeuw illustreert ontstaan er hoog- (donkergekleurde) en laagdynamische (lichtgekleurde) gebieden.

Een structurele trend is de aandacht voor economie als bepalende factor bij ruimtelijke ontwikkelingen en investeringen. Dit is een trend die doorzet op verschillende schaalniveaus. Lokale en regionale economie als belangrijke drijvende kracht voor ontwikkelingen. De regio Eindhoven is een aansprekend voorbeeld. Eind vorige eeuw is in een samenwerkingsverband tussen overheid, bedrijfsleven en kennisinstellingen een cluster gecreëerd voor vernieuwende technologieën. Een aantrekkelijk woonmilieu, diverse werkmilieus die inspelen op de vraag van de markt en goede bereikbaarheid zijn bepalende succesfactoren, naast ruimte voor innovatie en het stimuleren van startende frontrunner-bedrijven.

Een tweede belangrijke trend zien we in de door de eindgebruiker gestuurde ontwikkeling. Dat kunnen we beter zien als een normalisatie. Uitzonderlijk was de onderschikte rol van de eindgebruiker, een situatie die is ontstaan doordat vóór de crisis in veel opzichten sprake was van een aanbiedersmarkt. Precieze kennis van de markt en vraaggericht ontwikkelen zijn momenteel niet meer weg te denken. In de afgelopen jaren is ook steeds duidelijker geworden dat de opgave per vastgoedsegment verschilt.
Een derde trend betreft kostenreductie. Naast kritische reflectie op producten en rationalisatie van processen is het op één lijn brengen van kosten, opbrengsten en risico's een belangrijk uitgangspunt.

In de praktijk vertalen deze trends zich in concrete acties. De meeste lopende plannen en projecten zijn of worden aangepast. Voor het daadwerkelijk schrappen komt een kleiner deel in aanmerking. Zoals Friso de Zeeuw in hoofdstuk twee beschrijft, wordt de inhoud van de plannen zelf ook anders. Het masterplan bevat de lange lijnen met locatiegebonden, marktgerichte kwaliteiten ('het verleidelijke verhaal'), de basisinfrastructuur in grijs, groen en blauw en een procesontwerp voor het vervolg. Het masterplan is globaal en flexibel en goed faseerbaar. Bij het masterplan nieuwe stijl hoort vaak een businesscase op hoofdlijnen. Binnen dit raamwerk worden korte, rake klappen uitgedeeld: projectontwikkeling en kavelontwikkeling.

Onze jaarcongressen staan 's middags in het teken van de dagelijkse praktijk van gebiedsontwikkeling. Wij vatten de uitkomsten van de afgelopen jaren compact voor u samen in tien praktische handreikingen:

1. Blijf kritisch onderscheid maken tussen structurele en conjuncturele veranderingen, tussen grote trends en niches en tussen reële, kansrijke innovaties en voodoo.

2. Heb oog voor de beleving, voorkeuren en waarden van mensen, dat is onderdeel van het vakmanschap. Herkenbaarheid en identiteit kunnen een krachtige impuls geven aan een gebiedsontwikkeling. Het gaat erom dat mensen zeggen 'dit is van ons' en 'hier komen we graag'. Dan slaan projecten aan en ontstaat economische potentie.

3. Hanteer – indien een aanpak op gebiedsniveau geboden is – het globale en flexibele masterplan nieuwe stijl. Met het verleidelijke verhaal, de hoofdinfrastructuur en de procesaanpak. Maak duidelijk onderscheid tussen gebiedsontwikkeling enerzijds en projectontwikkeling en kavelontwikkeling anderzijds. Besef dat 'organisch ontwikkelen' (alleen) toepasbaar is op kavelontwikkeling.

4. Ontslak! Werk sneller, flexibeler en goedkoper. Maak de opeenstapeling van regels, normen, ambities en nota's ongedaan. Maak de hoepel waar investeerders doorheen moeten springen groter. Zoek het directe (publieke-private) contact en verkort de doorlooptijden. Gebruik het gezond verstand, durf uitzonderingen op de regels te maken en benut de vrije beslis- en innovatieruimte.

5. Belangen(tegenstellingen) kunnen onder invloed van de aanhoudende crisis onder grote spanning komen te staan. Dan geldt voor publieke en private beslissers: maak je huiswerk en zoek daarna elkaars directe contact. Het directe gesprek, eventueel met inzet van een mediator, geniet verre de voorkeur boven juridisch getinte methoden van conflictoplossing.

6. Besef dat financiering voor bedrijven en particulieren die willen investeren voorlopig een weerbarstig knelpunt blijft. De 'alternatieve' financieringsmethoden – waarover verschillende rapporten zijn volgeschreven – blijken tot nu niet te werken. Crowdfunding blijkt ongeschikt (want te kleinschalig) voor gebieds- en vastgoedontwikkeling. Fondsvorming is evenmin een toverstokje. Het thema financiering blijft dus op onze agenda staan.

7. Zorg dat private investeringsinitiatieven primair een in zichzelf sluitende businesscase hebben. Reken niet meer op subsidie; het geld van overheden voor afdekking van de 'onrendabele top' is nagenoeg op, enkele provincies uitgezonderd. Vergroot als private partij de kans op realisatie door in te spelen op essentiële publieke kaders en ambities. Vergeet de 'nieuwe verdienmodellen': die bestaan niet in gebiedsontwikkeling.

8. 'Doe de tienkamp' op het gebied van duurzaamheid. Buit de sterke kanten van het gebied uit en probeer daarop een tien te scoren. Maar probeer niet bij de herontwikkeling in een havengebied ook een zeven te scoren voor geluids-, stank-, stof- en risicoreductie. Laat de hogepriesters die een transitie in de vorm van 'totale kanteling' naar de kleinschalige, duurzame wereld prediken aan je voorbijgaan.

9. Beschouw tijdelijke bestemmingen als volwaardig, integraal onderdeel van gebiedsontwikkeling. Zet tijdelijk gebruik en de programmering van tijdelijke activiteiten in voor gebiedskwaliteit, gebieds-*branding* en het genereren van kasstroom. Haal deze doelstellingen niet door elkaar. En let, als voorbeeld, in het geval van tijdelijk gebruik van bestaande, slecht geïsoleerde gebouwen, op wie verantwoordelijkheid draagt voor de energierekening.

10. Heb een scherp oog voor nieuwe investeerders in gebiedsontwikkeling en vastgoed. *Follow the money*; praatjes vullen geen gaatjes. Lokaal en regionaal particulier kapitaal (onafhankelijk van bankfinanciering) is in dit opzicht interessant. De (op termijn verwachte) terugkeer van buitenlandse beleggers zal veel impact hebben.

Congresverslagen voorgaande jaren

Gebiedsontwikkeling Slim Vlottrekken
Jaarcongres Gebiedsontwikkeling 2012

Gebiedsontwikkeling in een andere realiteit
Jaarcongres Gebiedsontwikkeling 2011

Valse Start? Naar effectieve planvorming bij gebiedsontwikkeling
Symposium Praktijkleerstoel Gebiedsontwikkeling 2009

Zie ook

Duurzame gebiedsontwikkeling: doe de tienkamp!

Ontslakken van gebiedsontwikkeling. Wenken voor sneller, goedkoper en flexibeler acteren

Knelpunten omgevingsrecht voor gemeenten
Case-onderzoek in opdracht van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten

Gevraagd: meer balans tussen ziel & zakelijkheid

Gebiedsontwikkeling in een nieuwe realiteit, dossier Rijswijk-Zuid

Gebiedsontwikkeling met een ontwikkelpartner, dossier RijswijkBuiten

Colofon

De inhoud van deze publicatie is gebaseerd op het praktijkcongres ‘Werkzame ontwikkelstrategieën’, georganiseerd door de praktijkleerstoel Gebieds-ontwikkeling van de TU Delft i.s.m. ROSTRA congres-communicatie op donderdag 14 maart 2013 in Stadion Galgenwaard in Utrecht, onder voorzitterschap van Hans de Jonge, hoogleraar Vastgoedbeheer en Ontwikkeling TU Delft.

Uitgave
Praktijkleerstoel Gebiedsontwikkeling
TU Delft, juni 2013

Samenstelling en redactie
Friso de Zeeuw, Agnes Franzen en Jeroen Mensink

Met bijdragen van
Friso de Zeeuw (praktijkhoogleraar Gebiedsontwikkeling TU Delft), Agnes Franzen, Hans de Jonge, Pieter van der Heijde, Hans-Hugo Smit, Marcel Canoy, Louis Bekker, Jeroen Steens en Mariet Schoenmakers

Interview Mariet Schoenmakers
Anne Luijten

Met dank voor verslaglegging aan
Kees Hagendijk, Rick de Boer, Jorick Beijer, Reinoud Bakker, Esther Verhoek, Flip Schellekens, Iris van Loon en Ariënne Mak

Tekstredactie
Els Brinkman

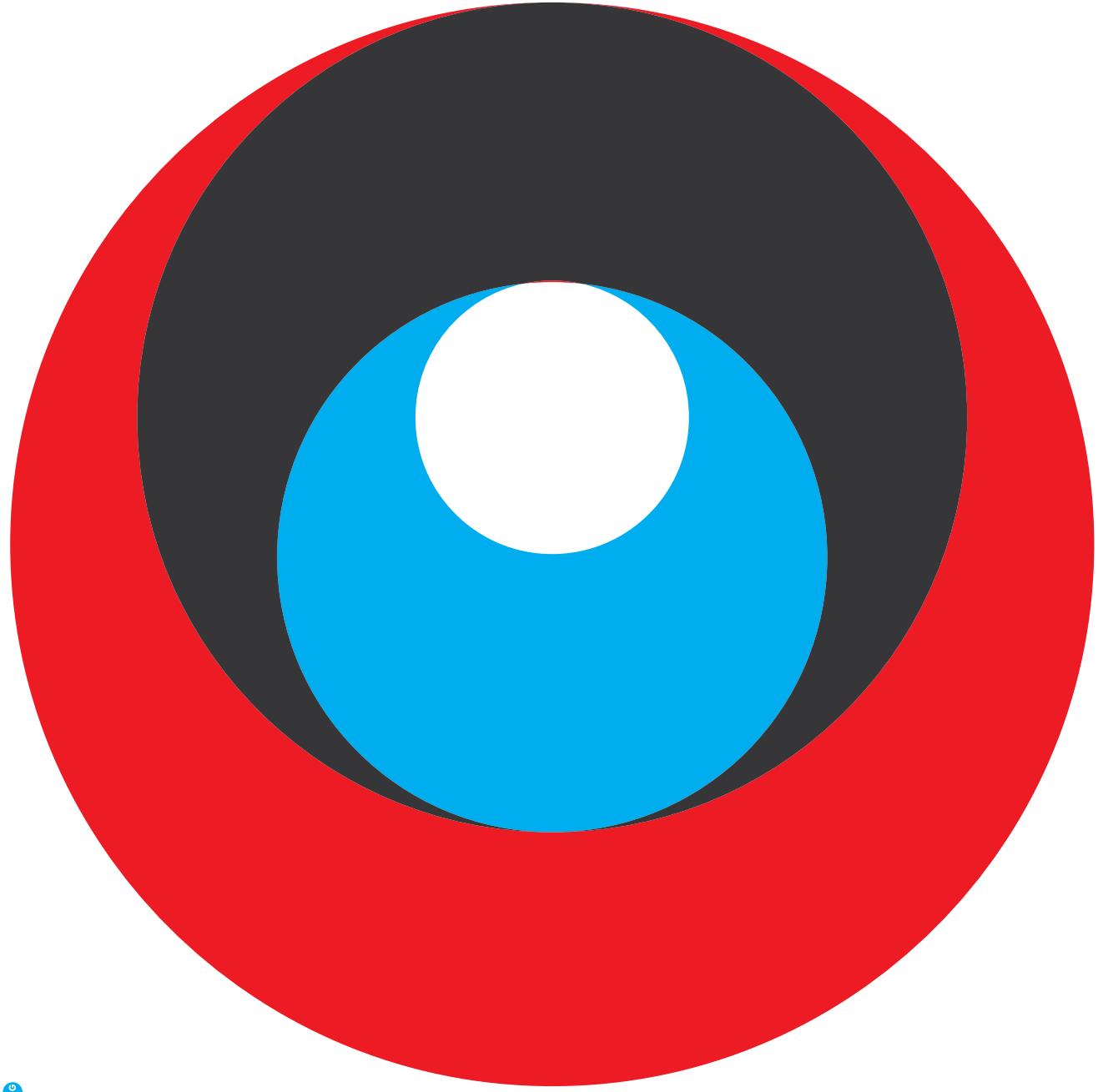
Foto’s
Harmen de Jong

Ontwerp
Enchilada

Drukwerk
Pantheon Drukkers

Meer informatie
Wilt u op de hoogte blijven van de laatste ontwikkelingen op het gebied van gebieds-ontwikkeling? Meld u dan aan voor de nieuwsbrief op www.gebiedsontwikkeling.nu

Dit platform is een initiatief van de Praktijkleerstoel Gebiedsontwikkeling van de TU Delft, opgezet in samen-werking met diverse publieke en private partijen die hun krachten bundelen in de Stichting Kennis Gebieds-ontwikkeling (SKG).



TU Delft
Praktijkleerstoel
Gebiedsontwikkeling

SKG

Partners van Stichting Kennis Gebiedsontwikkeling
AM
de Alliantie
Amvest
Bouwfonds Ontwikkeling
Dienst Landelijk Gebied
Gemeente Amsterdam
Gemeente Delft
Gemeente Nijmegen
Gemeente Groningen
Gemeente Rotterdam
Heijmans Ontwikkeling
Ministerie van Infrastructuur en Milieu
NS Poort
Provincie Gelderland
Provincie Noord-Brabant
Provincie Noord-Holland
Schiphol Area Development Company (SADC)
Synchroon
TU Delft
Waterschap Amstel, Gooi en Vecht

Kring van Adviseurs
Akro Consult
Berenschot
Brink Groep
Buck Consultants
Deloitte
Inbo
Movares
Stibbe