

Duurzame stedelijke systemen en ontwikkelplannen

[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.’

10

— 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 ontwerp bureaus, 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.’

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 schaaft 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.

11

Verbreiding

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 búiten, naar hoe het gebied en de situatie nu zijn. ‘Ook het zoeken naar gebruik is een ontwerpogave. Vanuit de ontwerper die zich committeert aan wat er buiten gebeurt en de noden die er zijn, ontstaat een nieuwe interessante ontwerp-praktijk. 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

